

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:**GRÅSTEINSDALEN**

FORSLAGSSTILLAR:

Alf Bjarne Steine

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart regulering		07.09.14	Geoplan AS
1.gongshandsama i NPB-utvalet	048/15	29.06.15	TROBRA
Off. ettersyn og høyring i perioden 03.07. - 04.09.15		03.07.15	TROBRA
Vedtak i Kvam heradsstyre	007/18	13.02.18	TROBRA
Kunngjering vedteken plan		09.03.18	TROBRA
Del av klager teke til følgje av Kvam heradstyre	053/18	02.10.18	TROBRA
Revidert plan på høyring i perioden 02.11.-14.12.18		02.11.18	TROBRA
Vedtak i Kvam heradsstyre - med motsegn	060/19	08.10.19	TROBRA
KMD godkjenner reguleringsplanen		19.11.20	KMD
Kunngjering vedteken reguleringsplan		08.12.20	ASGJ
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Sign.:.....			

PlanID: 20140008**Arkivsaknr: 14/1075 og 16/510**

1 Generelt

1.1 Plandokument

Områdereguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova § 12-2, og består av desse føresegnene, planomtale dagsett 28.08.2008 og plankart dagsett 28.08.2018. 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 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense. Plankart er i målestokk 1:1000 med ekvidistanse 1 meter for heile planområdet.

1.3 Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å regulere byggjeområde HT07 I KPD for Kvamskogen og fortette eksisterande hyttefelt. Eksisterande felt har 67 tomter. Det er 53 eksisterande hytter. Reguleringsplan legg opp til fortetting med tre nye tomter i eksisterande felt. Utvidinga av feltet omfattar 24 nye tomter for frittliggande fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur. Parkering til utvida hyttefelt ligg i reguleringsplan for Tryglakleiv PlanID 20140007, HST vedtak 008-18_13-02-2018.

Planen erstattar eksisterande reguleringsplanar for Gråsteinsdalen og justerer desse i tråd med gjeldande kommunedelplan for Kvamskogen når det gjeld struktur og utnyttingsgrad.

Området vert regulert til følgjande formål:

FORMÅL

BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)

- 1121 Fritidsbustadar frittliggjande
- 1420 Skiløypetrasé
- 1500 Andre typar bygg og anlegg (servicebygg/trafo)
- 1900 Kombinert skiløype(1420) og sommarveg(2011)
- 1900 Kombinert skiløype(1420) og anna veggrunn - grøntareal(2019)

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.2)

- 2011 Køyreveg (offentleg og privat)
- 2018 Annan veggrunn – tekniske anlegg
- 2019 Annan veggrunn - grøntareal
- 2080 Parkeringsplassar

GRØNSTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.3)

- 3031 Turveg

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (jf. PBL § 12-5, nr.5)

- 5130 Friluftformål
- 5900 Kombinert friluftformål (5130) og sommarveg (2011)
- 5900 Kombinert friluftformål (5130) og sommarparkering (2080)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (jf. PBL § 12-5, nr.6)

- 6001 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone

OMSYNSONER

- 140 Sikringsone frisikt
- 210 Raud støysone jf. T-1442
- 220 Gul støysone jf. T-1442
- 310 Faresone for ras- og skredfare
- 320 Faresone for flaum

2 Rekkefølgjekrav

2.1 Vatn- og avlaup

Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bygg skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn og overflatevatn godkjend av kommunen, jf. kommunen sitt krav til teknisk plan.

2.2 Renovasjon

Før ferdigattest/midlertidig bruksløyve blir gitt, skal det vere utarbeid ein renovasjonsteknisk avfallsplan for planområdet i samsvar med BIR sin rettleiar for renovasjonsteknisk avfallsplan.

3 Fellesføresegner

3.1 Målereglar

For utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld Teknisk forskrift (TEK10) og rettleiar H-2300 (grad av utnytting).

3.2 Regulert byggegrense

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

3.3 Automatisk freda kulturminne/fornminne

Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

3.4 Estetikk og struktur

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet og landskap. Taktekking skal ikkje ha overflate i skinande materiale.

3.5 Tekniske anlegg

Alle fritidsbustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt PBL. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

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.

3.6 Inngrep

Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar.

3.7 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkjørsler m/siktsoner og parkeringsplassar.

Det skal gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene. Snitt og fasadar skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere greie for handtering av massar. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagt terreng rundt bygga samt kotehøgd ferdig golv hovudplan og kotehøgd møne. Ved graving og/eller sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar gå fram av søknad.

Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø.

3.8 Krav til prosjekterande og utførande

For prosjektering og gjennomføring av tiltak på veg og tursti etter plan- og bygningslova, skal føresegna til planen formidlast til prosjekterande og utførande. Krava til tursti og veg skal kontraktfestast mellom utbygger, prosjekterande og utførande.

4 Formål jf. PBL § 12-5

4.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12 – 5, nr. 1)

4.1.1 Fritidsbustadar – frittliggjande (SOSI-kode 1121)

Innanfor byggjeområda kan det først opp frittliggjande fritidsbustadar. Alle nye fritidsbustadar bør i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Møneretnings skal i hovudsak fylgje terreng og vere parallelt med terrengkotane. Form på bygga bør tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Der det er bratt terreng, kan/bør løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Det skal takast omsyn til plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom. Bod/garasje kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.

Det er tillate å bygge terrasse/utegolv med fundament integrert i tunet. Terrasse/utegolv skal på minimum ein kant ligge på nivå med, eller maks 0,5 m over, gjennomsnittleg opphavleg terreng.

Det er høve til å opparbeide enkle gangstiar som tilkomst til fritidsbustadar som ikkje har tilkomst frå veg.

Det er ikkje tillate å gjerde rundt fritidseigedomane. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein. Det kan ikkje setjast opp flaggstong, skilt, portalar eller liknande.

Det er ønskeleg å nytte fornybar energi som til dømes solenergi via solfangarar. Solfangarane og tekniske installasjonar må integrerast på best mogleg måte i fasaden på hytta eller andre fasadar.

Utnyttingsgrad:

Fortetting av eksisterande hytteområde (H1 – H16):

- Tomt mindre enn 600 m² – 90 m² BRA.
- Tomt over 600 m² – 150 m² BRA inkl. bod.

Nye hytteområder (H17 – H20):

- 15 % BYA men maks BYA 225 m²

Nye hytteområder (H21 – H24)

- BYA = 120 m² inkl. bod.

Parkering på tomta er ikkje inkludert i utnyttingsgraden.

H1 – H16:

Det er tillate med 1 målbart plan. Gesimshøgd skal ikkje vere over 4 meter og mønehøgd ikkje over 6 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng. Overkant golv skal ikkje ligge høgare enn kote 481,5 moh. på tomtene i byggeområde H13.

H17– H21_b:

Det er tillate med 2 målbare plan. Gesimshøgd skal ikkje vere over 4,5 meter og mønehøgd ikkje over 7,5 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

H22 – H24:

Gesimshøgd skal ikkje vera over 4,0 m og mønehøgd ikkje over 6,0 m over gjennomsnittleg opphavleg terreng.

Bygga skal førast opp med saltak. Fritidsbustadane skal i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Der det er bratt terreng, skal løysing med tilleggsdel i underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Bygga skal vera inspirert av lokal vestnorsk byggeskikk og ha ei vidareføring av denne når det gjeld form, materialbruk og knapp detaljering. Bygga skal vera tidsmessige og avstemmast miljø og landskap.

Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Tak skal vera i skifer eller andre naturmaterial. Pelar og grunnmur skal blendast med treverk eller tørrsteinmur. Fargebruk skal vera i mørke og duse jord- og steinfargar. Fargane skal vera mørkare enn 50 på NCS-skalaen. Stein, naturleg gråna trekledning og andre mørke gråfargar er å føretrekka. Det er tillete med forsiktig bruk av klare og lyse fargar i detaljering av bygg.

Det er tillete å bygge terrasse med fundament integrert i tunet. Terrasse skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks < 0,5 m over opphavleg terreng. Utegolv skal og ligga i nivå med eller maks < 0,5 m over opphavleg terreng. Det er ikkje tillete med veranda på pålar. Terrassar skal inngå i situasjonsplan og -snitt.

Parkering:

Det er krav til minimum 2 parkeringsplassar pr. eining på tomta eller på regulert parkering. Avtale om parkering utanfor eigande tomt må tinglysast. Tomter med parkering langs sommarveg må ha 2 parkeringsplasser på felles parkeringsplass tilknytt.

4.1.2 Skiløypetrasè (SOSI-kode 1420)

Trasèane skal nyttast til skiløyper. Løypene kan opparbeidast etter tenlig løypestandard. Ved opparbeiding og bruk av løyper kan skogen fjernast innanfor dei areal som er naudsynt for aktuell løypestandard.

4.1.3 Andre typar bygg og anlegg (servicebygg) (SOSI-kode 1500)

Innanfor byggeområde kan det førast opp servicebygg over to plan. Servicebygg kan innehalde garasje, verkstad, rom for varig opphald og andre funksjonar som fremjar formålet. Det er tillate med hytte/leilegheit på nivå 2 som eigen eining. Form på bygget skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein. Det skal takast omsyn til bekk og flaum ved prosjektering av bygget.

4.1.4 Andre typar bygg og anlegg (trafo) (SOSI-kode 1500)

Områda nyttast til tekniske anlegg i tilknytning til fritidsbustadane.

4.1.5 Kombinert formål (SOSI-kode 1900)

kombinert føremål skiløypetrasè (SOSI-kode 1420) og veg (SOSI-kode 2011):

Trasèane skal nyttast til skiløyper. Løypene kan opparbeidast etter tenlig løypestandard. Ved opparbeiding og bruk av løyper kan skogen fjernast innanfor dei areal som er naudsynt for aktuell løypestandard. Om vinteren er denne traseen ein skiløype, om sommaren kan traseen nyttast som sommarveg.

Kombinert skiløypetrasè (SOSI-kode 1420) og anna veggrunn – grøntareal (SOSI-kode 2019):

Trasèane skal nyttast til skiløyper. Løypene kan opparbeidast etter tenlig løypestandard. Ved opparbeiding og bruk av løyper kan skogen fjernast innanfor dei areal som er naudsynt for aktuell løypestandard. Om vinteren er denne traseen ein skiløype, om sommaren kan traseen nyttast som anna veggrunn - grøntareal.

4.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12 – 5, nr. 2)

4.2.1 Køyreveg (SOSI-kode 2011)

Alle køyrevegane skal ha enkel standard og god terrengtilpassing. Nye køyrevegar skal ha maksimal kjørebredde på 3,5 meter pluss utviding i svingane og nødvendige møteplassar. I tillegg til kjørebredda kjem grøfter, eventuell skjering og fylling. Køyrevegane skal følgje planen. Det er eit overordna mål at vegane best mogleg skal tilpassast eksisterande terreng, slik at dei følgjer terrenget og inngrepa blir minst mogleg. Det skal vektleggjast at fjernverknaden skal minimaliserast.

Offentleg veg:

Fv. 7 er offentlig køyreveg.

Køyreveg i hytteområda:

Privat køyreveg er felles for byggjeområde som naturleg ligg tilknytt. Køyreveg skal ha lineføring og siktsoner som vist i plankart.

Ved utbygging av vegen skal det gjerast tiltak for handtering av overflatevatn som hindrar avrenning av massar til nærliggande bekk/elv. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonerast med tilstrekkeleg kapasitet.

Pil for avkøyring til tomtene er å sjå på som ei tilråding.

Veg 1 og veg 8:

Vegane er heilårsvegar. Vegane kan brøytast og haldast ved like heile året.

Del av veg 2 og veg 3, veg 6 og veg 7

Vegane er sommarvegar som nyttast til skiløype om vinteren. Det er ikkje høve til å vinterbrøyte vegane.

4.2.2 Anna vegrunn – tekniske anlegg (SOSI-kode 2018)

Anna vegrunn er plass for utstyr og plass for snø ved brøyting.

4.2.3 Anna vegrunn - grøntareal (SOSI-kode 2019)

Anna vegrunn er grøft, skjering/fylling og plass for snø ved brøyting. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald.

4.2.4 Parkeringsplassar (SOSI-kode 2080)

Området skal nyttast til felles parkering. Arealet skal til ei kvar tid vere ryddig og tilgjengeleg. Felles parkeringsplassar skal opparbeidast som del av vegnettet.

4.3 Grøntstruktur (jf. PBL § 12 – 5, nr. 3)

4.3.1 Turveg (SOSI-kode 3013)

Det er høve til å opparbeide turveg som tilkomst til fritidsbustadar som ikkje har tilkomst frå veg.

Det er høve til å nytte trase for turveg som midlertidig anleggsveg i samband med oppføring av hytter som ikkje har vegtilkomst. Ved utbygginga skal anleggstraseane vere terrengtilpassa og med små terrenginngrep. Etter anleggsperioden skal anleggsvegen tilbakeførast til turveg med ei breidd på 1,5 m.

4.4 LNF (jf. PBL § 12 – 5, nr. 5)

4.4.1 Friluftsmål (SOSI-kode 5130)

Område skal nyttast til friluftsmål. Området skal vere tilgjengeleg for alle. Området kan nyttast til deponi av snø frå vinterbrøya parkeringsplass, og snø frå vinterbrøya veg.

Det er høve til å opparbeide enkle gangstiar i formålet som tilkomst til fritidsbustadar som ikkje har tilkomst frå veg.

4.4.2 Kombinert friluftsmål (SOSI-kode 5900)

Kombinert friluftsmål (5130) og sommarveg (2011):

Tilkomst til hyttetomter. Traseane er friluftsområder som kan preparerast til interne skiløyper vinterstid. Tilkomst kan nyttast som sommarveg, eller når snøtilhøva tilseier at det ikkje er framkomeleg med motorisert køyretøy. Det er ikkje høve til å brøya tilkomst. Tilkomst til tomter er private.

Kombinert friluftsmål (5130) og sommarparkering (2080)

Området er friluftsområde om vinteren og parkering om sommaren.

Omsynsoner jf. PBL §12-6 og § 11-8 a

4.5 FRISIKT

4.5.1 Frisiktsone (140)

Innanfor frisiktsone ved avkøyring frå Fv7 skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg.

4.5.2 STØYSONE

4.5.3 Raud støysone (210)

Raud sone H210_1 i tilknytning til vegstøy frå Fv7 har støynivå opp til Lden 65 dB.

4.5.4 Gul støysone (220)

Gul sone H220_1 – H220_2 i tilknytning til vegstøy frå Fv7 er det eit støynivå opp til Lden 55 dB. Ved søknad om tiltak av fritidsbustadane i gul støysone skal ein vurdere tiltaket mot støy. Planløyising, opningar i vegg og utanomhusplan må organiserast slik at støyen ikkje vert til ulempe. Ein må ikkje plassere støysensitive areal mot støyutsett fasade og uteområde utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

4.6 FARESONE

4.6.1 Ras- og skredfare (310)

Faresonene H310-1 – H310-3 omfattar risiko for ras- og skred med årleg sannsyn > 1/1000. Dersom bygg skal plasserast innanfor kartlagd faresone for skred, må sikringstiltak gjennomførast slik at krava til sikkerheit mot skred i plan- og bygningslova (TEK10) blir oppfylt.

4.6.2 Flaumfare (320)

Faresona H320-1 langs elva omfattar 200-års flaumgrense for vassdraget . Det skal ikkje byggast nye bygg i sona for 200-års flaum.