

## **Reguleringsføresegner – Reguleringsplan "H1 og H2" Sitåsan hyttefelt, Brokke Hyttegrend BA, Valle kommune**

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet.

### **Rekkjefølgjeføresegner (Pbl. §26)**

1. Det skal føreligge godkjende tekniske planer for vatn og avlaup, samt utsleppsløyve, før bygging på den enskilde tomte tek til.
2. Nytt reinseanlegg skal være i drift før 50 fritidsbustader er tillete tatt i bruk eller før det er gitt 100 igangsettingsløyve og under alle omstende innan 01.01.2009.
3. Turvegen/ skiløypa langsmed fylkesvegen kan mellombels nyttast som scooterløype. Slik bruk er ikkje tillete etter at ny parkeringsplass ved Jarnverknausen er bygd ut i stort nok omfang og ikkje etter 01.01.2009.
4. Utviding av Brokke-/ Suleskarvegen, frå riksveg 9 og opp til Furestøyl, skal være gjennomført eller sikra på anna vis slik kommunen og vegstyresmakta godtek, før bygging av fritidsbustader kan ta til.
5. Før det vert gjeve løyve til utbygging på tomtene skal det være opparbeidd område for og etablert avfallsinnsamling.

### **Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)**

#### **1.1. Fellesføresegner**

- a) Alle bygg rekna for opphald skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) Synleg grunnmur eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.
- c) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomte skal vere utan inngrep.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillast med inntil 1 meter høgdeforskjell, målt frå eksisterande terreng, og avsluttast som jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- e) Alle bygningar skal ha torvtak og fasade av panel, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta panel eller laft skal treverket handsamast med/påførast jordfargar.
- f) Det er tillate å byggje takoppløft og kvist dersom dette vert gjort i solvendt retning, det vil seie frå søraustleg til vestleg retning, rekna i solas retning/bane. Kvist og takoppløft skal ikkje dekke meir enn 1/3 av bygget si lengde/takflata på den sida kvisten står. Kvist og takoppløft skal ha lik mønehøgde, og kvist lik takvinkel, som hovuddelen av hytta, medan gesimshøgda ikkje gjeld kvist og takoppløft.
- g) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at

byggegropa vert klargjort.

### **1.2. Fritidsbustader/hytter, Tomt 1-10, 15-49, 52-60 og 62-99**

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
- 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 27.01.06 kjem innafor bygningens grunnmur.
  - 2) Maksimalt ein bueining pr. tomt.
  - 3) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 220 m<sup>2</sup>, unnateke tomt 1-6, 79 og 85-99 der maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 260 m<sup>2</sup>.
  - 4) På tomtene 4, 5, 15-25, 30-35, 49, 62, 73-83, 89, 90, 93, 96, 98 kan maksimalt 75% av tillete bruksareal (T-BRA) byggjast på ei flate/høgde.
  - 5) Maksimal mønehøgde: 7,0 meter, unntatt tomtene 84-88, 91, 92, 94 og 95 der maksimal mønehøgde er 6,0 meter, målt iht. byggeforskrifta.
  - 6) Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomtene 84-88, 91, 92, 94 og 95 der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter, unntatt kvist der maksimal gesimshøgde er 4,5 meter målt iht. byggeforskrifta.
  - 7) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
  - 8) Takvinkel: 20 - 34°.
  - 9) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.
  - 10) Dersom det skal setjast i verk tiltak for å hindre støy og innsyn frå fylkesvegen på tomtene 38-43, skal det utarbeidast ein samla plan/løysing for dette.

### **1.3. Fritidsbustader/hytter (To-familiehytter) Tomt 11-14, 50-51 og 61**

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
- 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 27.01.06 kjem innafor bygningens grunnmur.
  - 2) Maksimalt to bueingar pr. tomt.
  - 3) Tomt skal delast langsmed vertikalskilje mellom leilegheiter.
  - 4) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 300 m<sup>2</sup>.
  - 5) Maksimalt 50% av tillete bruksareal (T-BRA) kan byggjast på ei flate/høgde.
  - 6) Maksimal mønehøgde: 9,0 meter.
  - 7) Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter.
  - 8) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
  - 9) Takvinkel 20 - 34°.
  - 10) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. bueining.

### **1.4. Fritidsbusetnad, Konsentrert utbygging**

- a) Områda skal nyttast til konsentrert utbygging av mindre fritidsbustader eller leilegheiter.
- b) Før utbygging kan finne stad skal det utarbeidast utbyggingsplan (Bebyggelsesplan) for områda Felt A og Felt B – samla eller kvar for seg.
- c) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:

- 1) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) felt A: 2150 m<sup>2</sup>, felt B: 5350 m<sup>2</sup>. Parkeringsareal vert ikkje rekna med i T-BRA dersom denne vert lagt under bygningane/bakkenivå (parkeringskjellar).
- 2) Maksimal mønehøgde: 8 meter.
- 3) Maksimal gesimshøgde: 6 meter.
- 4) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
- 5) Takvinkel 20 - 34°.
- 6) Minimum 1 biloppstillingsplass pr. påbegynt 75 m<sup>2</sup> i kvar bueining, samt ½ (0,5) gjesteparkeringsplass pr. bueining.

### **1.5. Anna byggeområde**

#### **Område for avfallsbu, lager, service**

- a) Innanfor områda kan det oppførast naudsynte bygningar og anlegg for innsamling av avfall og lagring av utstyr til vegvedlikehald o.l., vaktmeisterkontor og liknande servicetilbod.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:
  - 1) Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 50%.
  - 2) Maksimal mønehøgde: 6 meter.
  - 3) Maksimal gesimshøgde: 5 meter.
  - 4) Takvinkel 20 - 34°.
  - 5) Tilkomst skal dimensjonerast for kjøretøygruppe "Liten lastebil".
  - 6) Minimum 4 biloppstillingsplassar pr. 100 m<sup>2</sup> grunnflate bygning - på terreng.

### **Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)**

#### **6.1. Turveg, skiløype**

- a) Turveg, skiløype kan opparbeidast med breidde inntil 5 meter inklusive skulder, og med eit dekkje som gagnar føremålet (grus eller grasarmering).

#### **6.2. Friluftsområde på land**

- a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det som unntak gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir). Terreng formasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.

#### **6.3. Frisiktsone**

- a) Det er ikkje tillete med anlegg eller tiltak i frisiktsona som er høgare enn ½ meter over nivået på offentleg veg, eller som på anna måte hindrar frisikt, som snø og snøopplag, unnateke oppkvista tre, stolpar og liknande.

### **Kombinerte føremål (Pbl. § 25, 2. ledd)**

#### **Midlertidleg trafikkområde, Scootertrase**

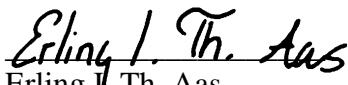
- a) Turvegen/ skiløypa langsmed fylkesvegen kan mellombels nyttast som scooterløype. Slik bruk er ikkje tillete etter at ny parkeringsplass ved Jarnverknausen er bygd ut i stort nok omfang og ikkje etter 01.01.2009.

Vegårshei den 31.08.2005

Revidert 03.02.2006

Revidert 20.02.2007

For Plankontoret Hallvard Homme AS

  
Erling J. Th. Aas  
Jordskiftkandidat, Arealplanlegger

## SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:	06.11.04
Handsama første gong i det faste utvalet for plansaker. Pl-sak 124/05,	23.09.05
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	30.09.05 – 31.10.05
Handsama andre gong i det faste utvalet for plansaker. Pl-sak 069/06,	20.06.06
Godkjend i kommunestyret: K-sak 042/06,	28.06.06

Valle den .....

.....  
Ordfører

.....  
Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

1) Føresegnene er revidert i høve til

<b><u>Pl-sak 124/05, datert 23.09.05</u></b>	<b><u>28.09.05</u></b>	<b><u>E. I. Aas</u></b>
<b>2) Plan og føresegner er revidert iht.</b>		
<b><u>merknadar ved offentlig ettersyn</u></b>	<b><u>03.02.06</u></b>	<b><u>E. I. Aas</u></b>

---

---

---