

## **Reguleringsføresegner – Reguleringsplan ”H6” Løefjødd hyttefelt, Valle kommune**

I medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-26 og 30, er det utarbeidet reguleringsplan for Løefjødd hyttefelt i Valle kommune.

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen er presentert på digitalt kartgrunnlag i målestokk 1:1000 og 1:2000. Planen er datert 01.12.04. Vedtatt reguleringsplan er bindande for arealbruk, frådelling og bygge- og anleggsverksemd i planområdet.

### **Fellesføresegner**

- a) I samband med søknad om tiltak på den einskilde tomt skal det ligge føre bygningsteikningar, situasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltaka som skal setjast i verk på tomta (byggverk, tilkomst, parkering, utenomhusareal med meir).
- b) Innanfor planområdet kan det førast fram strøm til hyttene, samt leidningar til vatn og klakk. Grunneigar stiller vederlagsfritt grunn til grøfter og/eller master/linetrase.
- c) Vatn-, straum- og avløpsanlegg bør om mogleg leggast i same trase som vegar. Anlegga skal være ferdigstilt og godkjent seinast samtidig med at bygning vert teken i bruk.

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

#### **Fellesføresegner**

- a) Alle bygg rekna for opphald av menneske skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) For å eliminere radonstrålefare skal det anten dokumenterast at tomta har stråling under tillete grenseverdiar for byggegrunn, eller det skal påleggast bygningstekniske tiltak.
- c) Før utbygging kan finne stad i rasutsett område i felt 2, 4, 15, 16, samt i anna byggeområde fritidsaktivitetar, skal det vere etablert tiltakt for rasskring i høve til anvisningar frå NGI.
- d) Grunnmurer/fundament skal gjevast ei god utforming og eit formspråk/materialval som harmonerer med naturen og dei omkringliggende bygningane.
- e) Byggingar skal plasserast og utformast slik på den einskilde tomt at den fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet, her under også påbygg i høgda.
- f) Bygningar og konstruksjonar skal ha eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Bygningen sin form (lengde, breidde, høgde), fasade, vindaugeinndeling, materialar, farger (jordfarger) og murar skal harmonere med dei omkringliggende bygningane og naturen.

- g) Alle bygningar skal ha torvtak og fasade av tre. Det er tillete med innslag av naturstein.
- h) Det er tillate å byggje takoppløft/kvist dersom dette vert gjort i solvendt retning. Kvist/takoppløft skal ikkje vere større enn 1/3 av takflata.
- i) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med tomta.
- j) Ein skal ikkje påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å føre opp bygningane, parkering, tilkomstveg og uteareal.
- k) Ikkje utbygde deler av tomta skal gjevast ein tiltalende utforming og haldast ved like, eller bevarast som naturtomt.
- l) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet. Punkt der bygning skal falle innanfor er vist med signal i marka og bygningssymbol på plankartet.

#### **Fritidsbustader/hytter (Felt 1 og Felt 10 – 16)**

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
  - Hovudbygning skal plasserast slik at innmålt stikk/pele kjem innaføre grunnmuren.
  - Maksimalt ein bueining pr. tomt.
  - Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 220 m<sup>2</sup>
  - Maksimal mønehøgde: 6,5 meter
  - Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomt 72 – 74 og 63 – 65 der maksimal gesimshøgde er 4,5 meter
  - Maksimal grunnmurhøgde: 0,5 meter
  - Maksimal takvinkel 34°.
  - Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

#### **Fritidsbustader/hytter (To-familiehytter) Felt 3 og Felt 5 - 9**

- a) Før utbygging kan finne stad i område felt 3 skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan) for området. Dersom området vert planlagd for to-familiehytter, skal pkt. b) under leggjast til grunn. (Elles sjå fritidsleilegheiter nedanfor.)
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
  - Hovudbygning skal plasserast slik at innmålt stikk/pele kjem innaføre grunnmuren.
  - Maksimalt to bueiningar pr. tomt.
  - Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 300 m<sup>2</sup>
  - Maksimal mønehøgde: 9,0 meter
  - Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter

- Maksimal grunnmurhøgde: 1 meter
- Maksimal takvinkel 34°.
- Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. bueining.

### **Fritidsleilegheiter ( Felt 2 - 4)**

- a) Områda skal nyttast til bygging av fritidsleilegheiter eller to-familiehytter – gjeld område Felt 3.
- b) Før utbygging kan finne stad skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan) for området.
- c) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:
  - Maksimal prosent tillete bebygd areal i kart felt (%-BYA) = 50%
  - Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) pr. bygning = 600 m<sup>2</sup>
  - Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) pr. bueining i bygning = 150 m<sup>2</sup>
  - Maksimal mønehøgde: 12,5 meter
  - Maksimal gesimshøgde: 9 meter
  - Maksimal grunnmurhøgde: 0,5 meter
  - Maksimal takvinkel 34°.
  - Minimum 1 biloppstillingsplass pr. bueining i garasje/kjeller eller på terreng.

### **Anna byggeområde – fritidsaktivitetar**

- a) Områda skal nyttast til bygningar og parkering knytt til fritidsaktivitetar som er tilgjengelege for ålmenta, herunder kurslokale, overnatting, bevertning/kiosk.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av det einskilde område:
  - Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 500 m<sup>2</sup>
  - Maksimal mønehøgde: 9,0 meter
  - Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter
  - Maksimal grunnmurhøgde: 0,5 meter
  - Maksimal takvinkel 34°.

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

#### **Gangsti, turveg, ljosløype**

- a) Gangsti, turveg, ljosløype kan opparbeidast med breidde inntil 2,5 meter inklusive skulder, og med eit dekkje som gagnar føremålet (grus, grasarmering eller asfalt).

#### **Friluftsområde på land**

- a) Innanfor friluftsområde på land kan det opparbeidast løypetraser og anna som gagnar friluftslivet, samt gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir).

## **Frisiktsone**


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

## **Område for særskilte anlegg**

### **Område for avfallsbu, lager, service, vatn- og avlaupsanlegg**

- a) Innanfor området kan det oppførast naudsynte bygningar og anlegg for innsamling av avfall, kontor og lagring av utstyr til vegvedlikehald, vassforsyning, avlaups-/reinseanlegg o.l.

Vegårshei den 01.12.2004  
For Plankontoret Hallvard Homme AS

  
**Erling I. Th. Aas**  
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

## **SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:**

Varsel om oppstart av planarbeid:	06.08.04
1. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 112/04,	15.12.04
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	16.12.04 – 24.01.05
2. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 035/05,	15.03.05
Godkjent i kommunestyret: K-sak 024/05,	30.03.05

Valle den .....

.....  
Ordfører

.....  
Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel

Planføresegner og plankart er revidert etter offentlig høyring, 04.03.05

E. I. Aas

---

---

---