

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR DETALJREGULERINGSSPLAN FOR RØRDALEN HYTTEFELT, STORDALEN, MASFJORDEN KOMMUNE I MASFJORDEN:

(endra mars 2022)

FØREMÅL

§1

Føremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for 10 fritidsbustader, fritidsleiligheter og mikrokraftverk (< 100 kW) i Rørdalen. Leilighetsbygg kan seksjonrast. Det er eit mål å sikra areal til ferdsel og opphald i hyttefeltet, særleg i strandsona ved Stordalsvatnet.

FELLESFØRESEGNER

§2

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid blir oppdaga automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stansast og ansvarleg søkar skal straks melde frå om dette til Hordaland fylkeskommune, jf Lov om kulturminner.

§3

Avlaup

Det skal etablerast avløpsordning med reinseanlegg, jf felles forskrift utarbeidd for hyttefelta i Stordalen av kommunane Masfjorden og Høyanger

§4

Vassforsyning

Kvar hytte skal knyta seg til felles privat vassforsyningsanlegg. Leidningar, kummar og stoppekrantar på vassforsyningsanlegget skal, vera utført i tråd med Masfjorden kommune sitt reglement. Anlegget skal målast inn og teiknast inn på kart, stadfesta med koordinatar. Installasjonar i samband med vassforsyningsanlegget og leidningsnett skal ha ei skånsam plassering i terrenget og ha ei tiltalende utforming som samsvarar med byggeskikken elles i planområde.

§5

Andre installasjonar

Det er høve til å leggja fram straum, datakommunikasjon, mv. Luftspenn vert ikkje tillate.

§6

Terrenginngrep

Ved søknad om tiltak skal terrenginngrep dokumenterast ved terrengprofilar. Ved plassering av overskotsmassar i planområde skal desse dokumenterast med omsyn til plassering og utforming. Terrenginngrep som ikkje inngår i byggeområde eller vegføremålet skal leggjast attende til opphavleg terreng og ferdigstillast innan eit år etter avslutta anlegg.

§7

Renovasjon

Hyttene i område knyter seg til renovasjonsordning for fritidsbustader.

AREALFØREMÅL

§8

Felt: H1 – H2.

Føremål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - fritidsbebyggelse

Tillate grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA = 30,0%.

Maksimum gesimshøgd i meter frå planert terreng: 4,0

Maksimum mønehøgd i meter frå planert terreng : 5,5

I dette område kan berre oppførast hytter. Oppføring av frittstående uthus eller garasjar er ikkje tillate. Utnyttingsgraden er 30% BYA for alle hyttetomtene. Hyttene kan oppførast med bruksareal inntil 120 kvadratmeter. Hytta kan oppførast med loft og takvinkel skal vera mellom 22-35 grader..

Terrasse / platting kan byggjast med inntil 30 % av bruksarealet av hytta. Mønehøgda skal ikkje overstige 5,5 m over terreng. Hytteplassering skal visast i situasjonsplan ved søknad om tiltak.

Før det vert gjeve ferdigattest på hyttene, skal det liggje føre godkjenning frå Mattilsynet på vassforsyningssystemet.

Ved gjennomføring av tiltak som krev inngrep i terreng, skal leggjast stor vekt på skånsam gjennomføring, med tilbakeføring av stadeigen vegetasjon når tiltaka er gjennomført.

Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet, og fargesetjinga skal haldast i mørke jordfargar i brunleg skala.

§ 9

Felt: HK1 og HK2

Føremål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - fritidsbebyggelse

Tillate grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA = 60,0%.

Maksimum gesimshøgde i meter frå planert terreng: 9,5

I dette område kan oppførast hytter og/eller fritidsleiligheter. Utnyttingsgraden er 60% BYA. Hyttene og leilighetene skal plasserast med møneretning i prinsippet langs kotane sin lengderetning. Møneretning blir rekna i hytta/leilighetsbygget si lengderetning.

Bygningsplassering skal visast i situasjonsplan ved søknad om tiltak.

Før det vert gjeve ferdigattest på hyttene/leilighetene, skal det liggje føre godkjenning frå Mattilsynet på vassforsyningssystemet.

Ved gjennomføring av tiltak som krev inngrep i terreng, skal leggjast stor vekt på skånsam gjennomføring, med tilbakeføring av stadeigen vegetasjon når tiltaka er gjennomført.

Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet, og fargesetjinga skal haldast i mørke jordfargar i brunleg skala.

Leilighetene kan seksjonerast.

§10

Felt: La

Føremål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr.1)

I dette området kan oppførast bygning for lager / bodar. Utnyttingsgraden er 80% BYA. Bygg kan oppførast med gesimshøgde inntil 4,0 m over planert terreng.

§11

Felt: VA1

Føremål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - vann- og avløpsanlegg

Tillate grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA = 80,0%.

Maksimum gesimshøgde i meter frå planert terreng: 3,0

Maksimum mønehøgde i meter frå planert terreng : 4,0

Det kan førast opp anlegg for avlaup og vassforsyning med tilhøyrande leidningsnett på arealet.

§12

Felt: VA2

Føremål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - vann- og avløpsanlegg

Tillate grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA = 80,0%.

Maksimum gesimshøgd i meter frå planert terreng: 3,0

Maksimum mønehøgd i meter frå planert terreng : 4,0

Det kan førast opp anlegg for avlaup og vassforsyning med tilhøyrande leidningsett på arealet.

§13

Felt: Køyreveg

Føremål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRÅSTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - kjøreveg

Vegen er tilgjenge til hyttene. Vegar innanfor reguleringsområdet skal ha normal tverrprofil på 4,0 m inkludert skulder. Geometrisk utforming av veganlegget skal dokumentrast i byggeplan ved søknad om tiltak.

§14

Felt: P1

Føremål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRÅSTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - Parkeringsplasser

P1 har direkte avkøyrse til vegen.

§15

Felt: P2

Føremål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRÅSTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - Parkeringsplasser P2 har direkte avkøyrse til vegen.

§16

Felt: P3

Føremål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRÅSTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - Parkeringsplasser

P3 har direkte avkøyrse til vegen.

§17

Felt: Mikrokraftverk (Mk)

Føremål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - andre tekniske infrastrukturtrasear

Hele/deler av området er regulert til b) særlig krav til infrastruktur jf. eiga føresegn under Omsynssoner.

Maksimum gesimshøgde i meter frå planert terreng: 6,0

Maksimum mønehøgde i meter frå planert terreng : 8,0

I område Mk kan det førast opp mikrokraftverk med ein produksjon inntil 100 kW. Nødvendige rørgate og kabelanlegg kan byggjast i område. I samband med etablering av kraftverket skal støynivå dokumenterast. Ved støynivå som overskrider verdiane som er tilrådd i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal det etablerast tiltak mot støy. Dette skal dokumenterast i søknad om tiltak.

§18

Felt: Fr

Føremål: LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12.5, nr. 5) - friluftsføremål

Hele/deler av området er regulert til friluftsliv jf. eiga føresegn under Omsynssoner.

Tillate grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA%.

Terreng og landskap skal stellast på ein måte som fremjar friluftsføremålet og for å ivareta område sin naturlege karakter. Det kan gjevast løyve til gangveggar inntil 1,5 m breidde og klopping av bekkar. Det er høve til å leggja til rette for skiløype i friluftsområde.

§19

Felt: Ku

Føremål: LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12.5, nr. 5) - vern av kulturmiljø eller kulturminne

Hele/deler av området er regulert til vern av kulturmiljø.

Terreng og landskap skal stellast på ein måte som fremjar kulturminneføremålet og for å ivareta område sin naturlege karakter. Det kan gjevast løyve til gangveggar inntil 1,5 m breidde og klopping av bekkar. Dette skal ikkje komma i strid med kulturminnet. I anleggsfasen ved utbygging av fritidsbustader, mikrokraftverk og veggar, skal kulturminnet merkast og sikrast at føremålet ikkje vert gjort terrenginngrep i føremålet under anleggsperioden.

OMSYNSSONER

§20

Felt: Bruk og vern av vassdrag - flomfare

I og langs elva kan det etablerast tiltak mot flaum.

REKKEFØLGE:

§20 Infrastruktur

Det kan ikkje gjevast bruksløyve til hytter i område før kommunikasjons-, vassforsynings-, elektrisitets- og avlaupstilhøva, samt vegtilkomst er etablert.

Desse føresegner er endra i samband med reguleringsendring april 2022.