

# 1. Reguleringsfyresegner til utbyggingsplan for H5 og del av T1 i reguleringsplan for Furestøyl, Valle kommune.

I medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-26, er det utarbeidd utbyggingsplan for området H5 og del av T1 i Furestøylplanen i Valle kommune. Reguleringsplanen byggjer på føringar som er nedlagde i kommunedelplan for Brokke - Roskreppfjorden, godkjend juni 1994 og reguleringsplan for Furestøyl godkjent i 1998.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet «Utbyggingsplan H5, Furestøyl», Valle kommune, Målestokk 1: 1000, **mars 2003**.

## **Planen er revidert mars 2003.**

Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og byggje - og anleggsverksemd innan planområdet.

### 1.1 §1 Felles føresegner

a) Det skal utarbeidast teknisk plan som syner detaljert framføring og lokalisering av:

- Vegar og parkering
- Vatn og kloakk
- Straum
- Grøntkorridorar med løype- og turvegtrasear
- Plassering av tomter med tilhøyrande byggjegranser i byggjeområda.

Slik plan skal vere ferdig for det einskilde utbyggingsområde før byggjing / fortetting startar opp.

- a) Vegar kan opparbeidast med ei breidde på inntil 4,0 m inklusiv skuldre. I tillegg kjem areal til grøfter, fylling og skjering, eventuelt gangareal og møteplassar.
- b) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- c) All graving i terrenget skal gjerast skånsamt. I område som ikkje skal nyttast til veg, parkering eller anna form for utbyggjing, skal terrenget førast tilbake til opprinneleg utsjånad.
- d) Eksisterande vegetasjonsgrupper som er verdifulle grunna storleik/omfang, plassering eller art, skal takast vare på og innarbeidast i bebyggelsesplanar. Der omsyn til landskap og/eller klimavern tilseier det, bør ein etablere ny vegetasjon.
- e) Det kan opparbeidast tilkomst til dei kommunaltekniske områda. Vegane skal ikkje verke skjemma i landskapet, men ligge skånsamt og vere terrengetilpassa.
- f) Installasjonar i samband med leidningsnett skal ha ein skånsam plassering og ei tiltalende utforming.
- g) Felles vatn-, straum- og avlaupsanlegg skal leggjast samtidig med opparbeiding av felles tilkomstvegar. Ein bør samlokalisere veg, vatn, kloakk, straum ol. til same trase.

- h) Grøfter for kommunaltekniske anlegg kan opparbeidast til sti- og løypetrasear.
- i) Det er 50 meter generell byggjegrænse frå vassdrag.
- j) Etter at reguleringsplanen er vedteken er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

## 1.2 §2 Byggjeområde

### 1.2.1 Generelt

- a) Bygningar skal så langt råd er utførast slik at dei fell naturleg inn i landskapet.
- b) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningsform, fasade, vindauge-inndeling, materialar, farge og murar/ pilarar harmonerer med dei omkringliggjande hyttene og naturen.
- c) Plassering og utforming av bygningar og andre konstruksjonar på den einskilde tomte skal vere så einsarta som råd og godkjennast av kommunen.
- d) Interne vegar og parkeringsplassar skal byggjast ferdig og ferdigstillast samstundes med tomtene. Bebyggelsesplanane skal gjere greie for omfang av terrenginngrep og korleis det kan setjast i stand.
- e) Ein skal freiste å plassere bygningar slik at det vert ståande att vegetasjon mellom bygningar. Det skal ikkje byggjast på toppen av høgdedrag og bergrabbar slik at hyttene vert liggjande i silhuett.
- f) Ubygde delar av tomte skal gjevast ei tiltalende utforming.
- g) Felles vass-, avlaups- og straumanlegg bør leggjast i same trase som tilkomstvegar eller der det skal opparbeidast turvegar. Fellestiltak skal vere ferdigstilte samstundes med at hyttene vert tekne i bruk.
- h) For nye bygg er det tvinga påkobling til felles privat/kommunalt vass- og avlaupsanlegg.
- i) Det kan oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med parkeringsplassar etter godkjenning av kommunen.

### 1.2.2 Hytteutbyggjing H5

Byggjeområdet er avsett til hyttebyggjing.

- a) I områda kan kvar hyttetomt byggjast ut med eit samla tillete bruksareal (T-BRA) på inntil

## Reguleringsplan for del av "Reguleringsplan Furestøyl" – områda H 5 og T1

200 m<sup>2</sup>. Det er tillete å byggje andre frittstående uthus, så som bilhus, vedbu, gjesteby, skibu o.l. Det er det samla golvarealet i alle bygg, inklusiv areal under takutspring, fråtrekt omsluttande vegger, som utgjer bruksarealet, jfr. vegleiar til kap. 22 i byggjeforskrift 1987, T-734, frå Miljøverndepartementet.

- b) Fylgjande hyttetomter skal ha bygning i ei høgd: 1,2,3,5,9,12,16,17,18,19,24,33,41,42,43,44,45,46,47,63/146,63/155,51,65,67,68,69,70. Kommunen kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe. Maksimal tillete mønehøgde er 6,0 m og gesimshøgde 3.6 m. Bygningane skal ha saltak (min. 27, maks. 34 grader) med møneretning i hovudregel parallelt med høgdekotene. Tilbygg skal ha same takvinkel som hovudbygget.
- c) Fylgjande hyttetomter kan ha bygning i 2 høgder: 4,6,7,8,10,11,13,14,15,20,21,22,23,25,26,27,28,29,30,31,32,34,35,36,37,38,39,40,48,49,50,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64. Maksimal tillete mønehøgde er 6,5 m og gesimshøgde 5.3 m. Bygningane skal ha saltak (min. 27, maks. 30 grader) med møneretning i hovudregel parallelt med høgdekotene. Tilbygg skal ha same takvinkel som hovudbygget.
- d) Høgda på grunnmurar, pilarar eller liknande skal ikkje vere over 1 meter. Vert det nytta pilarar, skal mellomroma stengjast med treverk slik at det ikkje er til fare for skogs- og beitedyr. Stengslet må ikkje ha større ope rom enn 10 x 10 cm. Ved byggjemelding skal cotehøgde på grunnmur oppgjevast.
- e) Taktekkjing skal utførast med torv evt. trectak.
- f) På kvar tomt er det i utbyggingsplanen lagt opptil 2 biloppstillingsplassar til kvar hytte. Alle biloppstillingsplassar må kunne brøytast om vinteren.
- g) Det vert ikkje høve til å gjerde inne hytter eller påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane og areal for parkering.
- h) Utbyggjar skal sjå etter at det vert ståande att mest mogleg av den eksisterande vegetasjonen. På situasjonsplan i byggjesøknad skal avkøyring, plassering og grunnmurshøde visast.
- i) Hytter skal plasserast slik at dei ikkje øydelegg utsikt uturvande, gir sjenerande innsyn til eksisterande eller nye hytter, eller på anna måte uturvande innverkar på det private hyttelivet.
- j) Alle nye hytter skal tilknyttast felles/kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

### 1.2.3 Turistverksemd T1

- a) Området er avsett til turist- og overnattingsverksemd (service, forretning, utleiehytter, og liknande).
- b) Bygg skal plasserast og tilpassast kvarandre og take omsyn til lokal byggjeskikk. Bygg kan oppførast i to etasjar, eventuelt med tillegg av sokkeletasje i terreng der dette kan passe. Gesimshøgda kan vere inntil 10 meter. Bygningen sitt høve mellom lengde og breidde skal ikkje overstige 1: 2,5. Bygningane skal ha saltak med min. 27, maks. 34 grader.

## *Reguleringsplan for del av "Reguleringsplan Furestøyl" – områda H 5 og T1*

Møneretning på hovudbygning skal vere i lengderetninga. Tillatt bebygd areal (T-BYA) = 60%.

- c) Bygg og andre anlegg skal vere terrengetilpassa.
- d) Bygningar og andre anlegg skal vere tilgjengelege for rørslehemma.
- e) Delar av anlegget kan ha buføremål.
- f) Parkeringsbehov skal løysast på eigen tomt, eller på felles opparbeidd parkeringsplass.
- g) Påkopling til felles/kommunalt vatn- og avløpsanlegg må gjerast før anlegget vert teke i bruk.

### 1.3 § 3 Landbruksområde

- a) Hogstavfall skal ryddast vekk frå turvegane. Det kan drivast forsiktig landbruk i områda.

### 1.4 § 4 Offentleg trafikkområde

#### 1.4.1 Køyreveg

- a) Eksisterande fylkesveg er synt på plankartet.

### 1.5 § 5 Fareområde

#### 1.5.1 Høgspentanlegg

- a) Det er ikkje tillete å bygge nærare trafokiosk enn 5 meter. ST1 og ST2.

### 1.6 § 6 Spesialområde

#### 1.6.1 Bevaring av område/bygning med kulturhistorisk verdi, Støylsområde K1.

- a) Områda skal skjøttast med det føremål å bevare eller gjere tydeleg driftsform i eldre tider i landbruket på Furestøyl.
- b) Bygningane kan nyttast til næringsverksemd som kan sameinast med tradisjonar i Valle, eventuelt nyttast i samband med etablering av ridesenter.
- c) Ombygging og nybygging må ta omsyn til den kulturhistoriske verdien av gardsmiljøet.
- d) Tillete bebygd areal (T-BYA) i område K skal ikkje overstige T-BYA = 20 %. I området kan den gamle støylen med tilhøyrande bygningar førast oppatt/setjast i stand i opphavleg form.
- e) Eventuelt nye bygg i områda skal oppførast i same stil som eksisterande. Form, farge og materialval skal underordne seg det eksisterande.

### 1.6.2 Kommunaltekniske anlegg S1, S2, S3

- a) Områda S1,2,3, skal vere til vassanlegg.
- b) Evt. bygningar skal plasserast skånsamt i terrenget.
- c) For bygningar gjeld elles dei same føresegnene som for hyttebyggjing, jfr. pkt 3.2.

### 1.6.3 Frisiktssone

- a) Frisiktsona i kryss er sett til 10 x 96 meter. For nye avkøyringar skal frisiktsona vere 4 x 96 meter. Detaljert utforming og plassering av avkøyringar og kryss skal synast i bebyggelsesplan og godkjennast av vegstyresmakta.
- b) Innanfor frisiktsona er det ikkje tillete med anlegg og vegetasjon over 0,5 m som kan hindre siktforholda for biltrafikk. Kommunen avgjer i tvilstilfelle kva for anlegg og vegetasjon som hindrar sikt.

### 1.6.4 Friluftsområde

- a) Langs med vassdrag er det ei sone på i hovudreglen 30 meter der det ikkje er tillete å setje opp byggverk, unnateke bygningar som er naudsynt for kommunaltekniske anlegg eller som fremjar friluftslivet.
- b) Det kan gjevast løyve til tilrettelegging og utvikling av vassdragsnære areal for friluftsbuk så sant desse ikkje øydelegg verdien av landskapskvalitetar, naturvern, friluftsliv, leveområde for fisk og vilt, kulturminner og kulturmiljø.
- c) Det kan ryddast og merkast turvegar, bålpass, badepass, rasteplass o.l. Rydding skal gjerast på ein måte som ikkje skjemma naturen. Skilting/merking skal vedlikehaldast og gjerast på ein natur- og stadtilpassa måte.
- d) Turvegar skal kunne brukast til oppkøyring av skiløyper vinterstid.
- e) Informasjonstavler kan setjast opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Desse skal ha ein stadtilpassa utforming og plassering med fast informasjon som vert halden vedlike og oppdatert.
- f) Det er ikkje tillete å parkere campingvogn eller bubil i desse områda.

### 1.6.5 Privat veg

- a) Private vegar kan opparbeidast med ei breidde på inntil 4 meter inklusive skulder. I tillegg kjem nødvendig areal til fylling og skjering.

## 1.7 §7 Fellesområde

### 1.7.1 Felles grøntområde

- a) Felles grøntområde er felles for utbyggingsområde H5. Høgdedraget skal bevarast med tanke på å spare vegetasjon.
  - b) Det er ikkje tillete å føre opp bygningar enn det som er foreineleg med bruk av området.
- 

Valle den 5. jan. 2001

**Valle den 12. nov. 2001.**

**Revidert framside og siste side med gjeldande handsamingsdatoar.**

REVIDERT MARS 2003, REGULERINGSBEST. PKT. H5, PKT. b) og c).

Brokke Vatn og Avlaup mars 2003

BSLund

<b>Varsel om igangsatt planarbeid:</b>	<b>april 2000</b>	
<b>Handsaming 1. gang i planutvalget:</b>	<b>16.01.01</b>	<b>sak 05/01</b>
<b>Utlagt til offentleg ettersyn i perioden:</b>	<b>19.01.01 – 23.02.01</b>	
<b>Handsaming 2. gang i planutvalget:</b>	<b>15.05.01</b>	<b>sak 58/01</b>
<b>Handsaming 3. gong i planutvalet:</b>	<b>25.06.01</b>	<b>sak 84/01</b>
<b>Eigengodkjend i kommunestyret den:</b>	<b>27.06.01</b>	<b>sak 44/01</b>

Valle den \_\_\_\_\_

.....  
**Ordførar**