

REGULERINGSFØRESEGNER

GNR. 19, BNR. 155 m.fl., PERSKOG PÅ KVAMSKOGEN, KVAM HERAD

(Endra del av reguleringsplan for Alhovden, Kvam herad)

Vedtak i Kvam heradsstyre den 05.09.06, HST-sak 080/06

§ 1 Planområdet.

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense, målestokk 1:2000. Området vert regulert til følgjande føremål:

Byggeområde - 150 Område for fritidsbustader

Fellesområde - 710 Felles avkøyring
- 730 Felles parkering
- 780 Felles grøntanlegg

§ 2 Fellesføresegner

Føresegnene gjeld innafor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter for Kvam herad. Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

§ 2.1 Mellombels anlegg

Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar eller anlegg må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på anna måte fører til vesentlige ulemper for omgjevnadane. jf. Pbl. § 85.

§ 2.2 Automatisk freda kulturminne/fornminne

Om det kjem fram gjenstander 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.

§ 2.3 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye fritidsbustader skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn godkjend av kommunen.

§ 3 150 Byggjeområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

Området skal nyttast til 7 tomter for fritidsbustad med til saman 11 einingar. Tomtene 1, 4, 5, 6 og 7 skal ha ei eining pr tomt. Tomt 2 kan delast i inntil 2 einingar. Tomt 3 kan delast i inntil 4 einingar.

§ 3.1 Plassering av bygg

Bygningar skal plasserast innafør byggjegrensar som vist i plankartet. Møneretning skal i hovudsak følgje terrenget. Storleik og form på bygga skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader.

§ 3.2 Utnytting og storleik på bygningar

Det kan byggjast fritidsbustader på inntil 90 m² T-BRA. Tilleggsdel er ikkje tillete. For eksisterande bygningar med målverdige loft er det høve til å innreie desse. Til saman kan bygningsmassen pr. eining vera på 135 m² T-BRA for nybygg. (jf. TEK § 3-5).

§ 3.3 Høgde på bygningar

Gesimshøgde skal ikkje vera over 3.0 m og mønehøgde ikkje over 6,5 m målt frå topp grunnmur/sokkel. Hovudplan i hytta skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks 0,5 m over opphavleg terreng. Der terrenget gjer det naturleg er det høve til å nytte underetasje som tilleggsdel. Himling skal vera < 1,5 m over opphavleg gjennomsnittleg terreng.

§ 3.4 Utforming, farge og materialbruk

Bygga skal førast opp med saltak. Breidde på gavl skal vera maks 7 m. Der det er bratt terreng, skal løysing med tilleggsdel i underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget.

Bygga skal stå i rekke/gruppe og framstå som tun. Bygga skal ta utgangspunkt i vestnorsk byggeskikk og ha ei vidareføring av denne når det gjeld hovudform, materialbruk og fargar. Fritidsbustadene skal i hovudsak ha smal bygningskropp og/eller ta opp høgdeforskjellane ved bruk av ulike nivå. Utforminga av bygga må avstemmast nabobygg og landskap.

Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Det er ikkje tillete med blanke takflater. Fargebruk skal dempast og helst vera i mørke jordfargar. Lyse og kvite fargar kan ikkje godkjennast.

Det er tillete å byggje 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.

§ 3.5 Gjerder og utstyr

Hyttetomtene skal ikkje gjerdast inn. For vern mot beitefe kan eit mindre areal på 20 m² inntil fritidsbustaden/tunet gjerdast inn med gjerdetype som er tilpassa byggeskikken i området som tildømes natursteinmur (steingarde).

§ 3.6 Handsaming av ubygde areal

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Ubygde område må gjevast ei tiltalende utforming og kan ikkje nyttast til lager. I byggjeområda skal handsaminga av skog og terreng ha som hovudmål å ta i vare landskapet sin utmark karakter og rekreasjonsverdi. Sår i terreng og vegetasjon som følgje av verksemd og anlegg bør unngåast og skal i tilfelle "vølast" og tilbakeførast til naturleg terreng. Alle anlegg i terreng, som vegar, parkeringsplassar og tomtegrapar skal på sidene jamnast ut mot eksisterande terreng og såast til eller på andre måtar handsamast slik at stadeigen vegetasjon vert etablert på nytt.

§ 3.7 Krav til søknad om tiltak

- Ved søknad skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan av tiltaket med kotar og terrengsnitt i målestokk 1.500.
- Situasjonsplan og snitt skal omfatte nabotomter og tilgrensande ubygd areal.
- Situasjonsplan skal syna plassering av det totale tal bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkjørsler og 2 parkeringsplassar pr. tomt.
- 1 parkeringsplass kan eventuelt erstattast med tinglyst løyve til parkeringsplass i nærleiken.
- Snitt og fasadar skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga.
- Ved graving og/el. sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar framgå av søknad.
- Søknaden skal omtale tilhøvet til vestnorsk byggeskikk.
- Det skal opplysast om farge og materialbruk ved søknad om tiltak.

§ 4 700 Fellesområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

§ 4.1 Felles avkøyring (710)

Felles avkøyringar er stikkvegar felles for fleire tomter.

- FA1 er felles for tomtene 1 – 10.

- FA2 er felles for gnr. 19 bnr. 17 og 57 utafor reguleringsplanen.

Vegane skal ha lineføring og høgder som vist på planen. Stigingstilhøva på vegen kan ikkje vera større enn 1:8 m. Vegskråningar, rabattar o.l. skal stellast til slik at dei får ein tiltalende utsjånad og plantast til med stadeigen vegetasjon.

§ 4.2 Felles parkering (730)

Felles parkering er felles for fritidseigedomane innafor plangrensa og for eigedomane på gnr. 19, bnr. 17, 54, 742, 754, 753, 804, 811, 813 og 814.

§ 4.3 Felles grøntanlegg (780)

Felles grøntanlegg er felles for fritidseigedomane innafor plangrensa. Her kan det leggjast til rette for leik og andre fellesfunksjonar til uteopphald. Det er ikkje tillete med biloppstilling på arealet.