

STRANDA KOMMUNE



REGULERINGSPLAN

FOR

FELT S1 - S2 - S3, H37

REGULERINGSFØRESEGNER

Dato: 11.10.2013

Justert den 19.06.2014

Godkjend :

PLA
KOM

Reguleringsføresegner for H37, S1, S2 og S3

HANDSAMING:

Utval	Saksnr.	Dato
PLA	070/10	30.09.10
PLA	102/12	13.12.12
PLA	049/13	16.05.13
PLA	059/13	27.06.13
PLA		04.07.13
PLA		19.06.14

REGULERINGSPLAN FOR H37, S1, S2 OG S3, BLAADALEN - STRANDAFJELLET

REGULERINGSFØRESEGNER

Dato: 14.06.2013, revidert 11.10.2013, justert den 19.06.2014

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensning av planområdet er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innafor området er arealet regulert til desse formål, jfr. plan- og bygningslova § 12-5:

PBL § 12-5.1 Byggjeområde og anlegg

- **Frittliggjande fritidsbustader, FF**
- **Fritid / turistformål FT**
- **Frittliggjande fritidsbustader / fritid / turistformål FT/FF**
- **Skianlegg / skiløype SKI**

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **Veg**
- **Parkering P**

PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur-, og friluftformål samt reindrift

- **Friluftformål FO**
- **Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift LNFR1**

PBL § 12-6 Hensynssoner

- **Flomfare**

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Utbygging innafor planområdet kan ikkje skje før tilkomst, vatn og avlaup er godkjent av kommunen og ny avkjøring frå Fv. 60 er ferdig opparbeidd. Kulverter under tilkomstveg for skiløype skal byggjast samtidig med vegen.

FELLESFØRESEGNER

1. Reguleringsføresegnene gjeld i tillegg til gjeldande lovverk med forskrifter og vedtekter.
2. Det faste utvalet for plansaker kan, innafor ramma av lovverket, gje dispensasjon frå plan- og reguleringsføresegner.
3. Når reguleringsføresegnene er stadfesta, er det ikkje tillate å etablere privatrettslege særavtalar som er i strid med reguleringsplan.
4. Kommunen har krav om utbyggingsavtalar.

5. Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona rundt dei, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Møre og Romsdal fylkeskommune, slik at vernestyresmaktene kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram, og eventuelt krav for dette.

1 BYGGJEOMRÅDE OG ANLEGG

1.1 Generelle føresegner

1. Ved byggesøknad skal det liggje føre ein detaljert situasjonsplan som viser nøyaktig plassering av bygg, veger og parkering. Prosjekteringa skal vise terrenget og plassering av bygningar, med avstand til nabogrense og veg, både i plan og vertikalt. Det skal også visast i plan og snitt den delen av tomta som har terrenginngrep, og vise terrengbehandling. Situasjonsplan skal vera i målestokk 1:200 eller 1:500.
2. Bygningane skal utformast i samsvar med kommunen sine retningsliner for byggeskikk, med omsyn til karakter og stiluttrykk, utforming av vindauge og fargebruk. Bygningane skal som hovudregel utformast med trekledning, betong, stein eller glas. Taktekke skal vere torv, skifer eller tre-/flistak.
3. Parkeringsplassar skal opparbeidast på eigen grunn, og parkeringsplassar på terreng skal visast på situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga.
4. Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er rettleiande. Ved justering av plasseringa må det dokumenterast at avkjøringa ikkje kjem i konflikt med vegkryss, kurvatur og liknande.
5. Ved frådeling av tomter kan det gjerast mindre justeringar av grensene for å få betre tilpassing til terrenget.
6. Dersom det på grunn av bratt terreng er nødvendig med breiare grøfteareal i samband med vegbygging, kan del av skjæring/fylling leggjast innafor tomtareal.
7. Bygningar skal planleggjast og plasserast slik i terrenget at ein unngår store terrenginngrep, og dei skal tilpassast eksisterande bygg. Der det er store høgdeskilnader, kan det krevjast at bygg vert trappa ned i terrenget. Det skal takast vare på mest mogleg av eksisterande vegetasjon innafor området. Hogst av tre og terrenginngrep er ikkje tillate før byggemelding er godkjend i kommunen.
8. Det er ikkje tillate med inngjerding av byggeområda eller tomtene.

1.2 Frittliggjande fritidsbustader, FF

1. I områda FF1 – FF6 og FF8 – FF15 er det tillate å oppføre frittliggjande fritidsbustader.
2. Det kan byggjast inntil $BYA = 200 \text{ m}^2$ pr. tomt, med hovudhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vera over 40 m^2 . Dersom det vert oppført 2 eller 3 bygningar, skal disse plasserast i tunform. Hovudregel er at hovudhytta i hyttetunet skal ha hovudmøneretning parallelt med høgdekotene. Dette kan fråvikast når terrenget tillet det.
3. Fritidsbustader kan oppførast med inntil 4,4 m gesimshøgde frå murkrone og med mønehøgde 7,0 m frå murkrone. Gesimshøyde på ark og takoppløft skal målast til skjæring mellom ytre flate på ytterveggen og takflata. Høgde på synleg grunnmur skal som hovedregel ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng, men kan fråvikast der terrenget tillet det. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader.
4. Det skal setjast av areal til parkering med 30 m^2 pr. tomt. Opparbeiding skal skje samtidig med oppføring av fritidsbustad. Der terrenget tillet det, kan det vere parkering i underetasje.

1.3 Fritid / Turistformål, FT

1. Det er tillatt å byggje ut BYA = 50 %.
2. Bygga kan først opp med saltak, skråtak eller flatt tak. Det skal vere lik takform innafor eitt FT-område.
3. Bygningane i område FT1 – FT6 kan ha gesimshøgde inntil 6,5 m over murkrone og mønehøgde inntil 9,0 m over murkrone. I område FT7 og FT8 kan gesimshøgde vere inntil 9,8 m, mønehøgde 12,5 m.
4. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng.
5. Parkering skal skje i underetasje og på parkeringsplassar i terrenget.
6. I parkeringskjeller underetasje FT1 og FT2 er det tillatt med tekniske anlegg, elektro og ventilasjon, oppunder tak, min.4 høgdemeter over normalvasstand på elva. Bygg skal dimensjonerast slik at dei tåler flom.
7. I områda er det tillate å byggje ut for fritid- og turistformål.
8. I områda FT1 – FT8 skal det vera 100 % utleige.
Det kan etablerast servicefunksjonar innafor områda FT1 – FT8.

1.4 Frittliggjande fritidsbustader / fritid / turistformål, FF/FT

1. I områda FF/FT1 – FF/FT6 er det tillate å føre opp frittliggjande fritidsbustader for privat eige eller for utleige.
2. Det kan byggjast inntil BYA = 200 m² pr. tomt, med hovudhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vera over 40 m². Dersom det vert oppført 2 eller 3 bygningar, skal disse plasserast i tunform. Hovudregel er at hovudhytta i hyttetunet skal ha hovudmøneretning parallelt med høgdekotene. Dette kan fråvikast når terrenget tillet det.
3. Fritidsbustader kan oppførast med inntil 4,4 m gesimshøgde frå murkrone og med mønehøgde 7,0 m frå murkrone. Høgde på synleg grunnmur skal som hovedregel ikkje overstige 1,0 m over ferdig planert terreng, men kan fråvikast der terrenget tillet det. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader.
4. Det skal setjast av areal til parkering med 30 m² pr. tomt. Opparbeiding skal skje samtidig med oppføring av fritidsbustad. Der terrenget tillet det, kan det vere parkering i underetasje.
5. I områda kan i gjennomsnitt 50 % av einingane vera private einingar, medan 50 % skal vera for utleige.

1.5 Skianlegg, skiløyper, SKI

1. Innafor områdene SKI1, SKI2 og SKI3, kan det tilretteleggast for nedfartsområde for alpinanlegget og skiløype som også kan nyttast til sommaraktivitetar.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. Kjørvegar, private samlevegar, har regulert vegbredde minimum 8 meter, med opparbeidd vegbredde 5 meter inkludert vegskulder.
2. Private kjørvegar til hytter skal byggjast etter normal for landbruksvegar, vegklasse 3, med regulert vegbreidde 4 meter og opparbeidd vegbreidde 3 meter inkludert vegskulder. Terrengfylling utover regulert breidde kan godkjennast der dette er nødvendig.

3. Vegskråningar og -fyllingar skal planerast og tilsåast snarast etter bygging, slik at dei har god estetisk utsjånad.
4. Parkeringsareal som er vist på plankartet skal opparbeidast, og skråningar/fyllingar skal tilsåast. Parkeringsarealet skal nyttast av bebuarar på tomt H37-17 og tomt 53 og 54.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 Friluftsområde

1. Friluftsområda skal sikre den frie ferdselen langs vassdraget og mellom hytteområda. Det kan opparbeidast løyper og tur- og sykkelstiar i området. Ved rydding skal det takast omsyn til vegetasjon og terrengformasjonar.

5.2 Naturområde

1. Naturområda LNFR-N1 og LNFR-N2 er bratte område som vert liggjande urørt, utan tilrettelegging eller tekniske inngrep. I LNFR-N2 skal ikkje skogen hoggast, anna enn vanleg skjøtsel.

6. HENSYNSSONER

1. I sør, mot elva, er det sett av ei hensynssone som viser 200 års flaum, 4,0 høgdemeter over normalvasstand. Innafor denne sona kan det plasserast parkeringsrom eller parkeringsplassar, men ikkje rom for fast opphald eller med tekniske installasjonar.