



## EIDFJORD KOMMUNE

Notat

Til:

Vår ref. 11/5036 Saksh.: Gunnar Elnan  
Telefon: 53 67 35 08 Arkivkode GBNR-18/I OG 5, K2-L12 Arkivsak 08/439-23 Dato: 18.06.2015

### Reguleringsføresegner til reguleringsplan for *Garen – 18/I og 5 m.fl.*, Eidfjord kommune.

#### **GENEREKT**

Desse føreseggnene utgjer saman med plankart av 17.10.2011 og plankart for mindre reguleringsendring av 18.06.2015, Reguleringsplan for *Garen, del av Gnr 18 Bnr 1 og 5 m.fl.*. Planen opnar for 206 nye hyttetomter, næringsområde for utleigehytter, camping, butikk og pensjonat samt bustadområde. Tilhøyrande offentleg og privat vegsystem og parkeringsplassar er med i planen, inkludert Rv7 gjennom planområdet.

Planen er fremja med 30 meter byggegrense mot riksvegen på nordsida og 20 meter på sørsida. Det er naudsynt å avvike frå den ordinære 50 meter byggegrensa fordi dette ville hindre utvikling av butikk og anna naudsynt næringsområde på sørsida av vegen. Mange eksisterande bygg ville koma innanfor 50 meter byggjegrense.

Areala innanføre plangrensa er regulert til:

#### BYGGJEOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 1)

	Areal (daa)
- Bustader	9,4
- Hytter	218,2
- Utleigehytter	13,5
- Camping	6,2
- Bustad/næring	57,9
- Kombinert bygning/anlegg	8,9

#### OFFENTLEG TRAFIKK (PBL. §25 1.ledd 3)

- Køyreveg	7,6
- Gang/sykkelveg	7,0
- Anna vegareal	13,5

#### FAREOMRÅDE (PBL. §25 1.ledd 5)

- Byggeforbod mot høgspentlinje	18,2
- Ras-/skredfare	15,2

#### SPESIALOMRÅDE (PBL. §25 1. ledd 6)

- Privat veg/parkering	33,4
- Spesialområde camping	19,5
- Friluftsområde	252,6
- Friluftsområde i vatn	8,3
- Verneområde, kulturminne	0,3
- Kommunalteknisk anlegg	0,7

Areal av heile planområdet 655,1

18.06.2015  
A. J. Sund  
EIDFJORD KOMMUNE

## **§1 FELLESFØRESEGNER**

- 1.1 Alle bygg for varig opphold i området skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avløp. Ved til- og påbygging til eksisterande bygg for varig opphold vert det kravd tilknyting til slike anlegg dersom bygga etter utvidinga får BYA over 100m<sup>2</sup>. Vatn og avløp skal vera utbygd før bygg kan førast opp i planområdet.
- 1.2 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar per tomt før tomtena kan bli frådelt.
- 1.3 Alle bygg i området skal ha saltak med maksimal takvinkel på 22-30°. Takdekke skal ikkje vera i skinnande materiale. Byggetiltak i området skal vera positive estetisk, stadstilpassa i form og fasadeutforming, og tilpassa terrenget på tomta. Er bygget langstrekt skal møneretninga ligge mest mogleg parallelt med høgdekotene. Fargebruken skal vera avdempa, slik at bygga glir naturleg inn i landskapet. Synleg grunnmur skal ikkje overstiga 1,2m, og skal vere samanhengande, ikkje berre med pilarar. Parabolantener med diameter over 1m er ikkje tillate, og antennene skal vera plasserte på vegg og ikkje stikka høgare enn taket.
- 1.4 Rekkefølgjekrav (Jf. Plan- og bygningslova §26): Ein kan ikkje dela frå meir enn 50 hyttetomter nord for Rv7 før det nye avkjørslesystemet i reguleringsplanen, med gangbru, vert realisert. Gangbrua si plassering på plankartet kan justerast i samarbeid med Statens vegvesen og Eidfjord kommune i byggesaka. Før ein deler frå hyttetomter nord for Rv7 skal vegsystemet realiserast slik som vist i kartutsnitt: "Vegløsing på Garen" av 02.04.2007.
- 1.5 Rekkefølgjekrav (Jf. Plan- og bygningslova §26): Ein teknisk plan som syner planlagt veg, vatn og avlaup skal vere godkjent av Eidfjord kommune, før tomter kan delast frå. Dette treng ikkje gjennomførast i ein teknisk plan for heile planområdet, men kan delast opp i delområde.
- 1.6 Før byggjeområdet for hytter kan byggjast ut, skal det føreliggja godkjent utbyggingsplan der pelpunkt for kvar bygning er innmålt i terrenget saman med maksimal høgde for topp grunnmur.

## **§2 BYGGJEOMRÅDE (PBL §25 1. LEDD 1)**

- 2.1 **Bustader** i bustadområdet skal ha køyrbar tilkomst, og det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar på kvar toIJ1 lt. Maksimal mønehøgd er 9,0m og maksimal utnyttingsgrad er 40% (%-BYA). Eigedomsgrensene vert fastsett av Eidfjord kommune i samband med søknad om frådeling. Sjå også fellesføresegner.
- 2.2 I byggjeområde for **hytter** er maksimal utnyttingsgrad 20 % (%-BYA). Det kan førast opp eit bygg for varig opphold på tomta, som maksimalt kan ha ei grunnflate på 150m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kan det på tomta førast opp ein garasje/uthus, med maksimal grunnflate på 40m<sup>2</sup> BYA. Førerein opp bygg for varig opphold med "car-port" kan ein berre ha eit bygg på tomta, men då kan bygget ha ei maksimal grunnflate på 190 m<sup>2</sup>. Mønehøgda kan maksimalt vera 5,5m over gjennomsnittleg opphavleg terregn. For hyttetomtene A97 – A1 00 og A106-A118 er maksimal mønehøgde 4,5m over gjennomsnittleg opphavleg terregn. Det er ikkje tillate med kjellar. Den delen av tomta som ikkje vert nedbygd av byggetiltak skal ha opphavleg vegetasjon, og terrenget skal i størst mogleg grad oppretthaldast utanføre byggetiltaka. Det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar på kvar tomt som har vegtilkomst. Gjerder og flaggstenger er ikkje tillate i bytteområda. Treplattingar på tomta kan maksimalt vere 50% av grunnflata (BYA) til hytta. Gelender/le-veggar mot platting og terrasse skal maksimalt vera 90 cm høge. Sjå også fellesføresegner.

18.06.2015  
Meredith J. Guen

Oppdragsgivende: Eidsfjord kommune

2.3 I byggjeområda for bustad/næring merka N1 i plankartet er det krav om utbyggingsplan (bebyggelsesplan etter Plan- og bygningslova) som skal godkjennast av planutvalet i kommunen før byggetiltak kan finne stad. Denne planen skal veda differensiert bruk, parkering, internt vegsystem og ha detaljerte byggereglar. Maksimal utnyttingsgrad er 30% (%-BYA). Enkeltståande bustadomter i områda kan delast frå og påbyggast utan utarbeiding av bebyggelsesplan. Eigedomsgrensene vert ved slike høve fastsett av Eidfjord kommune i samband med søknad om frådeling. Krav om utbyggingsplan gjeld ikkje inngrep som følgje av infrastruktur for område utanfore desse areala, då som framføring av veg, el-anlegg eller anlegg for vatn og avlaup og liknande. Sjå også fellesføresegner.

2.4 I byggjeområde B for bustad/næring kan det førast opp nytt forretningsbygg med utbygd areal på inntil 700 m<sup>2</sup> (BYA). Bygget kan innehalde byeiningar, lager, kontor og forretningsfunksjonar. Også andre bygg som tilfredsstiller føremålet kan førast opp. Maksimal mønehøgde i området er 9,0m over gjennomsnittleg opphavleg terregn, og maksimal utnyttingsgrad er 30% (%-BYA). Det skal vera tilfredsstillande parkeringsdekning på området. Sjå også fellesføresegner.

2.5 I byggjeområde N2 skal arealet kunne nyttast til bustad, bevertning og overnatting. I tillegg skal lager og servicefunksjonar for camping/utleigeverkstad vera i området. Det skal mellom anna kunne førast opp større bygg for bevertning og overnatting. Dette bygget kan ha utbygd areal på inntil 700 m<sup>2</sup> (BYA) med maksimal mønehøgd 9,0m over gjennomsnittleg opphavleg terregn. Maksimal utnyttingsgrad for N2 er 30% (%-BYA). Sjå også fellesføresegner.

2.6 I byggjeområde for utlegehütter kan hyttene vera opptil 95 m<sup>2</sup> (BYA) og skal tilfredsstilla fellesføreseggnene i planen. Maksimal mønehøgd skal vera 6m over gjennomsnittleg opphavleg terregn. Møneretninga skal vera i bygget si lengderetning. Maksimal utnyttingsgrad er 30% (%-BYA). I område C3 kan det førast opp inntil 9 utlegehütter, der hyttene skal plasserast hovudsakleg slik som planen viser.

2.7 I byggjeområde kombinert byggje- og anleggsformål for utlegehütter/fritidsbustad kan hyttene vera opptil 95 m<sup>2</sup> (BYA) og tilfredsstilla fellesføreseggnene i planen. Mønehøgd kan maksimalt vera 5,5m over gjennomsnittleg opphavleg terregn. Møneretninga skal vera i bygget si lengderetning. Maksimal utnyttingsgrad er 30% (%-BYA).

### **§3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL. §25 1. LEDD 3)**

3.1 Dei offentlege vegane i området skal etablerast i samsvar med reguleringsplanen. Offentlege køyrevegar i området har også tilkomstfunksjon til bustader og hytter og skal fungera som gangvegssystem forbi planområdet. Vegbreidda skal vera minimum 4m på offentlege tilkomstvegar.

3.2 I offentleg trafikkområde langs framtidig Rv7, ved haugen merkt Mi plankartet kan massane i området takast ut for utbygginga i området. Området skal planerast og stellast til etter massetaket, slik at det står fram som positivt estetisk, fram til framtidig vegsystem i planen vert bygd ut. Alt areal mellom framtidig avkjørsle på Rv7 mot nord, eksisterande Rv7 og eksisterande G/S-veg i planområdet kan omfattast av massetaket.

3.3 Offentlege gang/sykkelvegar skal opprettast slik plankartet viser med minste bredde på fast dekke på 2,5m.

3.4 Anna vegareal skal i størst mogleg grad vera tilplanta, men mellom anna gang-/sykkelvegar kan opprettast i desse områda om det er trøng for dette utover det plankartet syner.

18.06.2015  
Ole-Johnny J. Sætre

#### **§4 FAREOMRÅDE (PBL. §25 1. LEDD 5)**

- 4.1 I området med byggefobd mot høgspentline kan det ikkje førast opp bygg for varig opphold.
- 4.2 I området for ras-/skredfare skal det ikkje førast opp bygg for varig opphold, eller andre konstruksjonar som kan ta skade av ras/skred.

#### **§5 SPESIALOMRÅDE (PBL. §25 1. LEDD 6)**

- 5.1 **Private vegar** og parkeringsplassar skal opprettast før hyttene kan byggast. Det skal vera parkeringsdekning for alle frådelte hytter til ei kvar tid, men vegsystemet kan byggast ut etappevis. Vegar med bratt og eksponert terreng, skal illustrerast med profilar før dei kan godkjennast bygd ut. Planutvalet tilrår at fartsgrensa vert 30 km/t.
- 5.2 Område for **camping** kan nyttast til langtids- og kortidsplassar for campingvogner, bubilar, telt og liknande.
- 5.3 I **friluftsområde** skal det ikkje gjerast tiltak som kan vera til hinder for ålmenn ferdsl. Det skal kunne drivast tradisjonell landbruksdrift i området, med hogst og liknande. Stiar i området skal etablerast med duk og grus oppå terrenget, ikkje med sviller eller andre skjemmande konstruksjonar. Anlegg for kommunaltekniske installasjonar kan leggast i friluftsområda, men skal formast på ein positiv måte estetisk.
- 5.4 I **friluftsområde i vatn** skal ein ta omsyn til dyrelivet i sommarhalvåret. Ein skal kunne tilretteleggje for ålmenn opphold med leirplassar og liknande, med dette skal ikkje stri mot friluftsområda som grøntstruktur i området.
- 5.5 I verneområde for **kulturminne** er det ikkje tillate med tiltak som kan skada kulturminnet.
- 5.6 I område for **kommunaltekniske anlegg** kan det gjerast tiltak som er naudsynte for drift og utviding av anlegget.

Eid fjord, den 11.06.2015



Anved Johan Tveit

Ordførar

