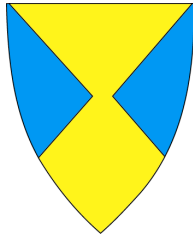


STRANDA KOMMUNE



KOMMUNEDELPLAN FOR HEVSDALEN

2007 – 2011

PLANFØRESEGNER OG RETNINGSLINER

dato: 23.04.2007
revidert: 25.04.2007
sist revidert: 24.05.2007
godkjend: 04.07.2007

HANDSAMING:

Utval	Sak	Dato
KPU	003/06 Tilråding til kommunestyret – oppstart rullering	08.05.06
KOM	029/06 Vedtak – oppstart rullering	10.05.06
KPU	005/07 Vedtak om offentlig ettersyn	25.04.07
KPU	008/07 Tilråding til KOM	02.07.07
KOM	045/07 Godkjenning	04.07.07

Innleiing

Kommunedelplan for Hevsdalen vart godkjend i kommunestyret 28.05.2003. Arbeidet med rullering av kommunedelplan for Hevsdalen vart kunngjort oppstarta etter vedtak i kommunestyret 10.05.06. Formålet med revisjon av kommunedelplan for Hevsdalen er:

- Å lage eit betre styringsverktøy
- Revisjon av arealbruk
- Revisjon av føresegner
- Legge til rette for organisering av fellestiltak
- Strengare føringar for vegar, vegkryssingar m.m.
- Legge til rette for gode felles løysingar i Hevsdalen

Stranda kommune har i 2006/07 engasjert konsulentfirmaet Areal+ v/ prosjektleiar Petter Mogens Lund til å bistå med revisjon av arealdelen, føresegnene og retningslinene til planen.

Areal+ har også utarbeidd ei landskapsanalyse over Hevsdalen.

Følgjande godkjend kommunedelplan skal opphevast:

- Kommunedelplan for Hevsdalen, godkjend i kommunestyret 28.05.2003

Følgjande godkjende reguleringsplanar skal opphevast:

- Del av Hevsdalen, godkjend i kommunestyret 12.02.1992

Det er varsla oppstart av revidert reguleringsplan for del av Hevsdalen den 25.04.2006.

Utbyggingsplan for område H17 og H18 skal framleis gjelde.

Planføresegner (jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 20-4)

Juridisk bindande føresegner som er knytt til planen med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 er ramma inn.

Teksten utanfor innramminga er retningsgjevande og av forklarande karakter.

1. BYGGJEOMRÅDE

1.1 Plankrav (pbl. § 20-4, 2. ledd bokstav a)

I område avsett til byggjeområde kan ikkje utbygging og frådelling til formål nemnt i pbl. §§ 81, 86a, 86b og 93 skje før det ligg føre godkjend reguleringsplan eller bebyggelseplan, jf. tabell 1 og 2

Tilbygg og ombygging av eksisterande hytter og nybygg på tidlegare frådelte tomter er unnateke plankravet.

Maksimalt antal hytteeiningar i dei einskilte utbyggingsområda for fritidsbustader (eksisterande og nye):

H17 (8 stk.), H18 (2 stk.), H19-21 (9 stk.), H22 (4 stk.), H23 (3 stk.), H24 (16 stk.), H25 (7 stk.), H26 (9 stk.), H27 (7 stk.), H28 (4 stk.), H29 (12 stk.), H32 (6 stk.), H33 (7 stk.), H34 (4 stk.), H35 (4 stk.), H36 (15 stk.), H37 (18 stk.), H38 (3 stk.), H43 (13 stk.), H50 (4 stk.), H51 (21 stk.), H52 (18 stk.), H53 (4 stk.), H54 (7 stk.), H55 (23 stk.), H56 (6 stk.), H57 (11 stk.), H58 (8 stk.), H59 (8 stk.), H60 (9 stk.), H61 (9 stk.), H62 (14 stk.), H63 (7 stk.), H64 (12 stk.), H65 (25 stk.), H66 (10 stk.), H67 (10 stk.), H68 (3 stk.), H69 (2 stk.), H70 (16 stk.), H71 (8 stk.), H72 (9 stk.), H73 (5 stk.), H74 (5 stk.), H75-H76-H77 (40 stk.), H78 (12 stk.), H79 (22 stk.), H80 (22 stk.), H81 (16 stk.), H83 (19 stk.).

Tabell 1

Det skal utarbeidast felles reguleringsplan for følgjande område:

- H19, H20, H21, H22, H23 og H78
- H80, H81, og H83
- H26 og UH8
- UH5, UH6 og UH7
- H29 og H52
- H56, H57 og H58
- H55, H65 og H71
- H33, H34, H43 og H59
- H32, H60, H62, H63, H64, H66 og H72
- H68, H69 og H73
- S1, S2, S3 og H37

Tabell 2

For følgjande enkeltområde skal det utarbeidast ein reguleringsplan:

- H61
- H70
- H79

1.2 Vilkår for utbygging og utbyggingsrekkefølge i detaljplanar (pbl. § 20-4, 2. ledd bokstav b)

Utbygging kan ikkje finne stad før tilkomstvegar, vassforsyning, avlaupsanlegg og andre tekniske anlegg av godkjend standard er utbygd.

Før arbeid med miljølokk eller anna planfri kryssing som omfattar offentleg trafikkområde, skianlegg, privat parkeringsplass og byggeområde kan setjast i gang, skal det liggje føre ein godkjend utbyggingsplan for området.

Arbeid med miljølokk eller anna planfri kryssing over riksveg 60 skal vere sett i gang før utbygging kan skje i område S1, S2, S3, S5, S6 og S7, samt områda innafør reguleringsplanen.

Kjemikalietoalett vert ikkje tillate.

Kor stor del av miljølokk eller anna planfri kryssing som skal ferdigstillast før utbygging kan skje i område S1, S2, S3, S5, S6 og S7 skal gå fram av utbyggingsavtale med kommunen.

1.3 Krav om utbyggingsavtale (pbl. kap. XI-A, § 64 – 64f)

Før utbyggingsavtale kan underskrivast med kommunen, skal det føreligge godkjend reguleringsplan eller bebyggelseplan.

1.4 Utfyllande føresegner til byggeområde (pbl. § 20-4, 2. ledd bokstav b)

a. Fritidsbustader

Det kan byggjast inntil $BYA = 200 \text{ m}^2$ pr. brukseining, med hovudhytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over $BYA = 40 \text{ m}^2$. Dersom det vert oppført 2 eller 3 bygningar, skal disse plasserast i tunform. Minst ei av bygningane i hyttetunet skal ha hovudmøneretning parallelt med høgdekotene.

I terreng brattare enn 35 grader kan hytter oppførast med inntil 3,5 meter gesimshøgde målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget. Maksimal mønehøgde er 5,5 meter frå ferdig murkone eller 6,0 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdig planert terreng. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader.

I terreng slakare enn 35 grader kan hytter oppførast med inntil 4.9 meter gesimshøgde målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget. Maksimal mønehøgde er 7.0 meter frå ferdig murkone eller 7.5 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå. Høgde på synleg grunnmur

skal ikkje vere over 50 cm over ferdig planert terreng. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader.

Bygningane skal ha ei harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk. Taktekke skal vere torv eller skifer. Alle bygg skal ha matte og dempende fargar.

Hytteområda eller den einskilde hyttetomt kan ikkje inngjerdast. Det skal generelt vere fri ferdsel for turgåarar gjennom hytteområda.

Mest mogleg av vegetasjonen innan området skal takast vare på. Kun det som er naudsynt for bygga, vegframføring og andre naudsynte tekniske anlegg skal kunne takast bort.

Ved utgraving av tomt til fritidsbustad skal vegetasjon takast vare på. Rundt tre skal det leggast plast eller liknande, dersom det vert fylt rundt stammen på treet.

Torv skal takast av, leggast til side, for så å verte nytta til å kle skråningar.

b. Erverv, UH 5 –8

Grad av utnytting kan vere inntil %- BYA = 25%.

Bygningane skal ha ei harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk. Taktekke skal vere torv eller skifer. Alle bygg skal ha matte og dempende fargar.

Område UH 5 kan bebyggast med leiligheiter/hytter.

I område UH 6 og UH 7 kan leiligheiter/hytter oppførast med inntil 4.9 meter gesimshøgde målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget. Maksimal mønehøgde er 7.0 meter frå ferdig murkone eller 7.5 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdig planert terreng. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader, eller pulttak/flate tak.

Det kan byggjast inntil BYA = 100 m² per eining. To og to kan setjast saman til ein bygning.

I område UH 8 kan leiligheiter/hytter oppførast med inntil 3,5 meter gesimshøgde målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget. Maksimal mønehøgde er 5,5 meter frå ferdig murkone eller 6,0 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdig planert terreng. Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader.

Det kan byggjast inntil BYA = 100 m² per eining. To og to kan setjast saman til ein bygning.

c. Sentrumsområde, S1 – S3

Grad av utnytting kan vere inntil %- BYA = 40%.

Maksimal mønehøgde er 7,5 meter frå ferdig murkrone eller 8,0 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå.

Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader, eller pulttak/flate tak.

Bygningane skal ha ei harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk. Taktekke skal vere torv eller skifer. Alle bygg skal ha matte og dempende fargar.

Det er krav til felles reguleringsplan for område S1, S2 og S3. Område S1 kan nyttast til alle formål som er tenelege for området. Dette kan vere hotell, kafè, restaurant, overnattingstilbod eller andre servicetiltak for Hevsdalen som fritidsarena.

Kommunen står her fritt til å kunne godkjenne dei fleste formål, etter søknad.

Når det gjeld utnytting, så kan området S1 ha høgare unytting enn S2 og S3.

Det skal takast omsyn til skiløype. Denne kan, dersom det er ynskjeleg, leggest over eventuell parkeringskjellar.

Område S2 og S3 kan nyttast som S1, men med lågare utnyttingsgrad. Kommunen skal vurdere dette i felles plansak.

Området skal i utgangspunktet byggast ut komplett.

Områda skal fortinnsvis utbyggast med leilegheiter eller leilegheiter med servicebygg, hytter bør helst ligge i bakkant av arealet.

d. Sentrumsområde, S4 - S7, S11 - S12

Grad av utnytting kan vere inntil %- BYA = 50% for område S4 – S7, og inntil %- BYA = 100% for område S11 – S12.

Maksimal mønehøgde er 9,0 meter frå ferdig murkrone eller 9,5 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå.

Bygningane skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader, eller pulttak/flate tak.

Bygningane skal ha ei harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk. Taktekke skal vere torv eller skifer. Alle bygg skal ha matte og dempende fargar.

e. Serviceområde S8 - S10

I desse områda kan det etablerast tekniske anlegg og bygningar, samt installasjonar som er naudsynte og tenlege for aktiviteten i området.

Faste anlegg og installasjonar skal byggemeldast og godkjennast av kommunen.

Områda skal visast på situasjonsplan i målestokk 1:500

f. Caravanplass

Før bygging av caravanplassen vert sett i gang skal det leggjast fram for godkjenning ein situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større som viser vegtilkomst, interne kjøre- og gangveggar, vern av vegetasjon, bygningar og plassering av vogner.

Det er tillate å føre opp bygningar som er naudsynte for drift av caravanplassen.

Bygningane skal ha ei harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk. Taktekke skal vere torv eller skifer. Alle bygg skal ha matte og dempende fargar.

g. Sæter

Eksisterande bygningar i sæterområde kan settast i stand under føresetnad av at bygningane i målestokk, takform, fasade, vindauginndeling, dør- og vindaugutforming og materialval vert oppretthalde eller mest mogleg ført attende.

Kommunen kan gje løyve til nybygg og tilbygg under føresetnad av at dette vert tilpassa eksisterande bygg med omsyn til materialval, form og farge.

Før kommunen behandlar byggemelding skal det ligge føre uttale frå fylkeskonservatoren.

h. Friområde

Friområda omfattar skitrekkka, hoppbakke, løyper, nedfarter og målområda rundt og ved skitrekkka.

I desse områda kan det etablerast tekniske anlegg og bygningar, samt installasjonar som er naudsynte og tenlege for aktiviteten i området.

Faste anlegg og installasjonar skal byggjemeldast og godkjennast av kommunen.

Det er ikkje tillate med hytter innan friområda.

Løyper i friområda må gå utanom rasfarlege område.

i. Estetikk

Stranda kommune er oppteken av god byggeskikk og vil tillate bygg i harmoni med omgjevnadene i området, i samsvar med intensjonane i plan- og bygningslova. Det vert vist til rettleiaren: "Byggeskikk og estetikk i Norddal, Stordal og Stranda kommuner, april 1998". For at ein skal kunne gjennomføre dette, må alle ta ansvar for utviklinga.

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

2.1 Generelt for landbruks-, natur- og friluftsområde

I landbruks-, natur- og friluftsområde er det berre tillate å utføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stadbunden næring. Frådeling til andre formål er ikkje tillate.

I desse områda kan det opparbeidast løypetrasear, stiar og traktorveggar (gjerne i kombinasjon) og elles innretningar for aktuelle fritidsaktivitetar. Områda skal fungere som tilkomst til hytteområda, og skal også kunne nyttast til framføring av el-kraft, inkludert trafo, leidningar for vatn og kloakk, kablar, m.m.

Anlegg av denne art skal byggjemeldast og godkjennast av kommunen.

3. BANDLAGDE OMRÅDE

Skredsikring

I område som er utsett for skredfare etter plan frå NGI, H80, H83, H76 og H37, er det krav om skredsikring.

e.

Kulturminner

Dersom ein finn slike kulturminne ved tiltak i marka, må arbeidet avbrytast i den grad det rører ved kulturminnet eller sikringssona på fem meter rundt det, jfr. § 8 i lov om kulturminne. Melding om funnet må snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Møre og Romsdal, slik at verneestyresmaktene kan gjennomføra synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelt vilkåra for dette.

Det er utarbeidd eige temakart for kulturlandskap, landskapsbilete og sæterlandskapet i Hevsdalen. Fylkeskonservatoren skal gi uttale i alle bygg- og anleggssaker.

Det vert vist til landskapsanalyse for Hevsdalen.

Faresoner i småkupert område med mindre skred

Rasområde er avmerka på plankartet.

Det er markert 3 fareområde grenser:

Raud strek er 100 års skred

Blå strek er 333 års skred

Grøn strek er 1000 års skred

I tillegg er det avmerka ei restriksjonsgrense for ras, markert med gult, i plankartet.

Innafor restriksjonsgrensa skal det takast omsyn til fare for ras, jf. revidert NGI-rapport (april 2007):

"I noen områder som er markert med en faresone forekommer det ikke store skred, men området inneholder mange mindre lokale heng og terrengformasjoner som kan gi opphav til utfall og utglidning av ulike mindre skred. I disse sonene finnes det imidlertid også flere

lokalteter som har en lavere skredfrekvens enn området ellers. På grunn av begrensningene i kartgrunnlaget er det imidlertid ikke mulig å stedfeste nøyaktig disse lokalitetene uten at dette vurderes i terrenget. Områder med slike faresoner er markert på kartet med en egen signatur.

Når det gjelder plassering av bygning i slike lokaliteter kan man benytte noen generelle retningslinjer:

- Der det finnes mindre skråninger som er brattere enn 35° og som har en høyde over 3 m, plasseres bygninger i en horisontal avstand fra topp skråning tilsvarende to ganger høyden på denne. Det bratte området må ikke ha en sammenhengende utstrekning oppover som overstiger 10 m.
- Dersom bygningen plasseres nærmere en slik skråning enn det som er angitt over, kan en bakvegg (som ligger nær normalt på fall-linjen) dimensjoneres ut fra en konservativ betraktning om at trykket fra snøsig og -glidning kan komme opp til 10 kPa. Normalt vil dette da forutsette bruk av betongvegg med avstivning, tilsvarende en vegg som er beregnet til å stå i mot jordtrykk. Det kan også forekomme skeivbelastning på taket som følge av bygningens beliggenhet nær en bratt skråning. Dersom de normale kriteriene for taklast overstiges, vil det medføre at snøen må fjernes fra taket. Eventuelt kan en del av taket dimensjoneres tilsvarende som vegg.
- Dersom utstrekningen av det bratte området overstiger 10 m må man komplettere med tiltak i form av terrengarbeider (kan for eksempel være en veg eller annen utflating) eller i form av støtteforbygninger. Dimensjonering av tiltakene, og eventuelt også bygninger, må da gjøres i hvert enkelt tilfelle. Dette forutsetter en skredsakkyndig vurdering og NGI kan være behjelpelig med dette dersom det er ønskelig.
- Plassering av bygninger i mulige dreneringsløp bør unngås. ”

4. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK ELLER VERN AV VASSDRAG

I området langs elva, kan det ikkje setjast i verk tiltak utan godkjenning frå Noregs vassdrags- og energidirektorat, NVE.

På naturlege punkt kan det leggjast til rette for fiskeplassar. Desse må leggjast til område som har naturleg terreng på land. Enkle tiltak, benkar, m.m. kan utplasserast.

I elva er det naturlege dammar som kan nyttast til fritidsformål, bading m.m. Enkle tiltak for desse, mindre utgravingar, tilpassingar, kan utførast etter søknad.

I planen er det lagd til rette for bygging/utviding av større vasspeil. Desse kan byggjast som mindre tersklar nedstrøms, slik at vasspeil vert heva/utvida.

Planlegging/utbygging av desse skal skje i nær kontakt med NVE som også skal godkjenne desse tiltaka.

5. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

a. RV 60

Kryssing av RV60 skal vere planfri. Det skal ikkje vere tillate for gåande/skiløparar/mjuke trafikantar å krysse riksvegen i plan. Dette skal skje på miljølokket, ved undergang og ved bygging av ny brukonstruksjon som skal binde saman Fursetsida og Roaldsida med parkeringsplass på nordsida av RV60.

b. Vegar i hytteområde

Private samlevegar har regulert vegbredde minimum 9 meter, med opparbeidd vegbredde 5 meter inkludert vegskulder.

Private hyttevegar skal byggjast etter normal for landbruksvegar, vegklasse 3, med regulert vegbreidde 8 meter og opparbeidd vegbreidde 4 meter inkludert vegskulder.

For enkeltpunkt og kortare vegstrekningar kan det gjevast dispensasjon frå krav om stigningsforhold.

Dimensjonerande aksellast skal vere 13 t på bruer og 10 t på veg. Veggrøft skal vere min. 50 cm under planum og botnbreidde skal vere min 30 cm (utvida krav).

Ved bygging av veg, skal torv takast vare på, for så å verte nytta til å kle skråningar med. Der dette ikkje kan gjerast, skal skråningar kledast med jord og tilsåast.

Vegetasjon skal ikkje nedleggast meir enn naudsynt. Tre som vert ståande i skråningar, og som vert oppfylt, skal ha eit lag plast rundt, slik at desse kan takast vare på.

For mindre stikkvegar til enkelthytteromter m.m., vil det ikkje vere noko særskilt krav, men regulert vegbredde skal være minimum 4 meter. Det skal leggjast ned stikkrenner i alle avkøyringar frå hovudvegar. Desse skal ha min diameter på 150 millimeter.

Veg langs stølsområdet ved Fursetsætra, samt veg til gnr. 52, bnr. 123, 304 og 308, skal ikkje vinterbrøytast.

c. Gangvegar/turstiar/skiløyper/sykkelstiar, m.m.

I området kan det opparbeidast gangvegar/turstiar/skiløyper. Det skal leggjast til rette for at desse vert liggjande godt i terrenget og ikkje vil verte skjemma for området.

Desse vegane kan i nokre tilfelle vere vintervegar som ligg på snø og i andre tilfelle vegar som skal fysisk opparbeidast.

Der vegane skal opparbeidast, skal dette skje på ein forsiktig måte, der ein tek vare på terreng og vegetasjon. Vegar skal tilsåast, slik at dei mest mogeleg går i eitt med naturen.

Der det skal byggjast bruer for planfri kryssing, skal det avklarast med Stranda skisenter og idrettslaget om bru skal dimensjonerast for trakkemaskin m.m.

d. Parkeringsplassar

Parkeringsareala er for besøkande til sentrumsområdet og skal delast opp i mindre flater med vegetasjon imellom. Det er ikkje tillate å parkere bular og campingvogner på parkeringsplassane.

Stranda kommune / Areal + AS, 23.04.2007, revidert 25.04.2007, sist revidert 24.05.2007