

NORDDAL KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR OMENÅS HYTTEGREN

GNR.10 BNR.2

PLANENDRING AV 04.04.2013

Originalt plankart Dato: 20.10.2006 Revidert: 01.03.2010
Nytt plankart Dato: 04.04.2013

REGULERINGSFØRESEGNER

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende føresegner er:

- * å gi rammene for ei relativt tett utbygging av hytter på eigedomen med grunnlag i kommunen si hyttemelding og på ein slik måte at opplevinga av natur- og kulturlandskap blir tatt i vare både for den enkelte hytteeigar og for fellesskapet.
- * å disponere eigedomen på ein høveleg måte for dei ulike hovudbruksformåla landbruksdrift, byggeareal og friluftsføremål.

§1 Generelt

- * Innanfor planområdet blir arealet regulert til følgjande formål:
- * Byggeområde for fritidsbustader
- * Landbruksområde
- * Friluftsområde
- * Privat veg og parkering
- * Frisiktsoner mot riksveg

§2 Fellesføresegner

2.1 Dalsida på Omenås og Gjerde dannar ein fondvegg i dalrommet. Det skal takast særleg omsyn til den visuelle fjernverknaden ved utbygging og drift av området.

2.2 Med unntak av område med aktiv landbruksdrift skal bruk og utnytting av areala ta omsyn til at friluftsliv og rekreasjon er hovudattraksjonen ved planen, og dei ubebygde areala skal i størst mogleg grad halde på karakteren av samanhengande skogsnatur. Det er såleis ikkje høve til å gjerde inne hyttetomtene. Skjøtsel av skogen skal og skje på måtar som tar omsyn til rekreasjonsverdien og slik at skogvegetasjonen får funksjon som eit visuelt skjermande verkemiddel både internt i hytteområdet og i høve fjernverknad.

2.3 Framføring av elektrisitet skal skje med jordkabel fortrinnsvis lagt i vegtrasèen.

§3 Byggeområde for fritidsbustader

3.1 Tomtegrenser er vist på plankartet. Det er høve til mindre justeringar av grensene internt i det enkelte byggeområde tilpassa heilt lokale terrenghøve.

3.2 Kvar tomt kan byggast ut med ei hytte og eventuelt frittliggande anneks/ garasje. Plankartet viser plassering av hovudbygningen på tomta. Hyttene skal i hovudsak plasserast på naturlege hyller og flater innom byggetomta, for å unngå skjeringar, og utfyllingar. Den illustrerte plasseringa skal vere retningsgivande for byggesaksbehandlinga, men dei naturgitte føresetnadane må vurderast i kvar byggesak. Utnyttingsgrad for tomtene kan vere inntil 25% bebygd areal (BYA). Innanfor denne ramma for utnyttingsgrad kan annekset / garasje oppførast med bruksareal BRA inntil 60 m². Utnyttingsgrad og høgder skal reknast ut som vist i Miljøverndepartementet sin publikasjon "Grad av utnytting, Veileder til Tekniske forskrifter".

3.3 Ved søknad om bygging av hytte skal det leggjast ved situasjonsplan min.1:1000 som gjer greie for heile eigedomen inkludert utnytting av ubygd del. Situasjonsplanen skal vise tilkomst, disponering av uteareal med opphaldsplassar og plassering både av hytta og mogleg framtidig uthus/ anneks/ garasje. Naturleg terreng skal søkjast tatt i vare i størst mogleg grad. Søknaden skal gjere greie for høgder og utforming av bygningane og skal vise reelle inngrep og endringar i terrenghøve. Ei supplerande snitteikning skal på ein god måte vise bygning og ferdig terreng i høve til kringliggjande situasjon, i høve til opphavleg terreng og eventuelle verknader for utsikt frå bakanforliggande nabotomt. Ved behandling av søknaden skal kommunen sjå til at bygningane får ei god utforming med særleg vekt på å unngå ruvande bygningsvolum og at kvart byggeområde står fram som eit harmonisk heile.

3.4 Hytta kan vere i ein etasje med gesimshøgde inntil 3,5m og mønehøgde inntil 5,5m over gjennomsnittleg terrengnivå. Det er høve til å bygge (loft) med gesimshøgde inntil 4,3m og mønehøgde inntil 6,3m. Anneks / garasje kan ha gesimshøgde inntil 4,3 og mønehøgde inntil 5,5m. Hovudbygningen skal som hovudregel orienterast med lengderetning og møne langsmed terreng. Hyttene si hovudform skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, men delar av bygget kan ha takvinkel ned til 22 grader. Andre løysingar for orientering og takform kan godtakast, men løysinga må då dokumenterast og grunngjevast i søknaden særleg med omsyn på visuell samanheng innanfor gruppa av tilstøytande hytter og visuell fjerneverknad. Oppbygg i takflata, arker og liknande vendt ut mot dalen skal ha ein underordna karakter i høve til hytta si hovudform.

3.5 Anneks / garasje kan orienterast med møne på tvers av terrenget dersom det ikkje gir ein dominerande visuell fjernverknad.

