



# STANDALEIDET HYTTEFELT

Planidentifikasjon: Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
RTK-0605.B	31.10.2006	Ørsta kommunestyre

## Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskart datert 09.03.2006, sist rev. 30.10.2006.

Området vert avgrensa slik:

- I aust: Åsrygg nordaust for "Berttunvegen"
- I sør: Standalvatnet si søndre strand
- I vest: Foten av "Bjønnanakken"
- I nord: Dyrkingsfeltet si nordre avgrensing

## § 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

## § 2 - ANDRE BESTEMMELSAR

- a) Disse føresegnene kjem i tillegg til dei til ein kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og bestemmelsar.
- b) Når særlege grunnar talar for det kan kommunen gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen, men då under føresetnad av at desse endringane ligg innanfor ramma av plan- og bygningslova (pbl.) og teknisk forskrift.
- c) Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtaler som er i strid med planen.
- d) Nye hytter innanfor planområdet som skal ha innlagt vatn skal ha tilknytning til felles vass- og avløpsløyse.
- e) Borehol for felles vassforsyning skal etablerast ved foten av "Bjønnanakken" etter samråd med kommunen sin fagansvarlege og basert på tilråding frå hydrogeolog. Borehola kan liggje utanfor reguleringsplanen si avgrensing, men plasseringa skal ikkje kome i konflikt med allmenne interesser. Om tilhøva ligg til rette for det, skal borehola søkjast lagt i nærleiken av høgdebassenget (Sp1).

## § 3. REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene er regulert til følgjande føremål:

1. Byggeområde (pbl. § 25, nr. 1):
  - Fritidsbustader (F)
  - Fritidsbustader (punktfeste)
  - Herberge, bevertningsstad (H)
  - Allmennyttig føremål (A)
2. Offentleg trafikkområde (pbl. § 25, nr. 3):
  - Køyreveg
  - Parkeringsplass (P)

3. Fareområde (pbl. § 25, 1.ledd nr. 5):

- Område med rasfare
- Høgspenningsanlegg

4. Spesialområde (pbl. § 25, nr. 6):

- Privat veg (Prv)
- Friluftsområde på land
- Friluftsområde i vassdrag
- Privat parkering (Pp)
- Kommunalteknisk anlegg – høgdebasseng (Sp1)
- Kommunalteknisk anlegg – overvassgrøft (Sp2)
- Kommunalteknisk anlegg – nettstasjon (Sp9)
- Kommunalteknisk anlegg – avfallscontainer, poststativ (Sp10)
- Frisiktsone ved veg

5. Fellesområde (pbl. § 25, nr. 7):

- Felles grøntareal
- Felles avkjørsle, parkering (Fp)
- Felles tilkomstveg (Fv)
- Felles gangtilkomst/tunområde

#### § 4. BYGGEOMRÅDE

a) Arealbruk:

I byggeområda F 1 – F 9 kan det oppførast frittliggjande fritidshus. Med unntak for F 6 – F 9, kan det byggast anneks og uthus.

Grad av utnytting for tomtene er bestemt av tillate utbygd areal (BYA). BYA bereknast iht. NS3940 og TEK.

Innanfor felt F 1 – F 5 skal maks. utnytting skal vere  $BYA=15\%$ , men aldri meir enn 200 m<sup>2</sup> per tomt.

Inntil to tomter vert tillate slått saman, og vil i høve til utrekning av BYA reknast som ei tomt. Maks. utnytting for to samanslegne tomter skal vere  $BYA=250\text{ m}^2$ . I desse tilfella skal bygningsmassen brytast opp i mindre einingar slik at bygningen ikkje framstår som eit stort enkeltvolum.

Innanfor felt F 6 – F 9 skal maks. utnytting skal vere  $BYA=30\%$ , men aldri meir enn 80 m<sup>2</sup> per hytteeining.

Innanfor felt A (Røde Kors-hytta) skal maks. utnytting vere  $BYA=300\text{ m}^2$ .

Innanfor felt H (Standalhytta) skal maks utnytting vere  $BYA=600\text{ m}^2$ .

Innanfor felt F 6 – F 9, der den viste hytteplasseringa er gjort bindande i planen, er det føresett særskilte tiltak for å tilfredsstillе brannkrava i byggeforskrifta. Før sal av enkelttomter må det inngåast avtale om rett til vedlikehald av fasade frå nabotomt. Avtalen må tinglysast.

b) Bygningar:

Innanfor byggeområda skal bygningar oppførast med saltak. Grunnmur skal vere så lav som mogleg, og gjennomsnittleg høgde over ferdig planert terreng skal ikkje overstige 1,0 m. Mønehøgde reknast frå topp grunnmur.

Innanfor felt F 1 - F 5 skal mønehøgda ikkje vere større enn 5,5 m.

Innanfor felt F 1 - F 5 kan det tillatast underetasje der terrenget tilseier det. Kommunen kan krevje slik underetasje.

Innanfor felt F1 - F 4, der det ikkje er underetasje samt for område A (Røde Kors-hytta) og H (Standalhytta), tillatast ei mønehøgde på inntil 7,5 m for 1/3 av hovudmønnet si lengde.  
Innanfor felt F 6 - F 9 tillatast mønehøgde inntil 6,5 m.

Som hovudregel skal det brukast torvtak for alle områder unntatt F 6 – F 9. Blanke eller glasserte takflater vert ikkje tillate.

Innanfor felt F 1 - F 5 og område A skal takvinkelen vere mellom 20 og 33 grader.

Innanfor område H tilpassast takvinkel til eksisterande bygningar.

Innanfor felt F 6 - F 9 skal takvinkelen vere mellom 30 og 38 grader.

Kommunen skal ved handsaming av byggesak sjå til at bygningane får ei god form og eit godt materialval, og at bygningane innanfor same gruppe får ei harmonisk utforming i respekt for lokal byggeskikk. Det skal brukast jordfarger på bygningane. Kommunen kan krevje at upassande fargar vert endra med ein frist på ein månad i sommarhalvåret.

#### c) Uteområde:

Tomtene skal i størst mogleg grad bevarast som naturtomt. Det er ikkje mogleg å endre terrenget rundt hyttene ut over det som trengst for sjølve grunnarbeidet. Det er ikkje tillate med store skjeringar og oppfylling av terreng på tomta. Overskotsmasse skal køyrast vekk. Den naturlege vegetasjonen utanom den bygde flata skal takast vare på. Tomtene skal ikkje gjerdast inne. For tomter som ligg innanfor F 1 – F 4 (på eksisterande dyrkingsfelt) tillatast mindre terrengendringar.

#### d) Biloppstillingsplassar:

Det skal opparbeidast 1 parkeringsplass for kvar hytte. For felta F 1 - F 5 skal det opparbeidast min. 1 plass på eiga tomt. For felta F 6 - F 9 skal plassane opparbeidast på felles tilkomstveg/ parkering, som vist på plankartet.

e) På delar av tomt som ligg i rasutsett område, kan det oppførast bygningar som ikkje skal brukast til varig opphald, slik som uthus eller liknande.

### § 5. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- køyreveg med tilhøyrande grøft
- parkeringsplassar (P)

I tillegg til vist areal kjem naudsynt areal til vegskjeringar og fyllingar, jf. pbl. § 35.

### § 6. SPESIALOMRÅDE

#### a) Private vegar (Prv):

I område for private vegar skal det byggast køyreveg med tilhøyrande grøft.

Private vegar skal ha grus toppdekke. Det er ikkje tillate å bruke asfalt eller andre former for fast dekke. I tillegg kjem naudsynt areal til skjering og fylling, jf. pbl. § 35.

Prv 1 er privat tilkomstveg og Pp 1 er privat parkeringsplass for område A – Røde Kors-hytta.

Prv 2 er privat tilkomstveg og Pp2 er privat parkeringsplass for område H – Standalhytta.

Prv 3 er open for naudsynt driftskøyring til område L 1.

#### b) Friluftsområde:

Områda skal i hovudsak oppretthaldast som naturområde der terrengetilstand og vegetasjonsbilete skal ivaretakast. Innanfor området kan skogen tynnast som følgje av vanleg vedhogst.

Innanfor friluftsområdet merka som ”Badeplass” på nordsida av Standalvatnet, kan det leggest ut badebrygge/-flåte. Denne kan vere på maks. 2 x 4 m i tillegg til landfeste. Ei uttynning av vegetasjon kan tillatast innanfor dette området etter samråd med kommunen.

c) Kommunalteknisk anlegg – høgdebasseng (Sp1):

Innanfor område Sp1 skal det etablerast anlegg for felles vassforsyning. Før bygging av høgdebasseng må rasfaren i området vurderast av fagkunnig, og behov for ev. tiltak avklarast.

d) Kommunalteknisk anlegg – overvassgrøft (Sp2):

Innanfor område Sp2 kan det opparbeidast avskjerande overvassgrøft. Detaljert utforming skal visast i samanheng med byggemelding av andre tekniske anlegg.

e) Kommunalteknisk anlegg – nettstasjon (Sp9):

Innanfor område Sp9 kan det oppførast nettstasjon.

f) Kommunalteknisk anlegg – container for avfall, poststativ (Sp10):

Innanfor område Sp10 kan det plasserast ”tette” containerar for avfall etter avtale med reinhaldsverket. På same området kan det plasserast poststativ.

g) Frisiktsone ved veg:

I frisiktsone skal det ikkje vere hindringar over 0,5 m rekna utifrå veggivået.

h) Felles føresegner for hyttepunkt innanfor friluftsområdet Sp4:

- Innanfor området kan det byggjast frittliggjande fritidshus der punktffeste er vist i kart.
- Hyttene skal plasserast slik at sentrum av festepunktet kjem innanfor hyttearealet. Bygningar skal oppførast med saltak. Grunnmur skal vere så lav som mogleg, og gjennomsnittleg høgde over ferdig planert terreng skal ikkje overstige 1,0 m. Mønehøgde reknast frå topp grunnmur. Møneretning skal vere tilnærma parallelt med høgdekotene.
- Hyttene skal ikkje gjerdast inn. Det skal ikkje opparbeidast køyreveg til hyttene.
- Som hovudregel skal det brukast torvtak. Blanke eller glasserte takflater tillatast ikkje. Flaggstenger tillatast ikkje. Sjøppel skal leverast i felles container på dertil avsett plass.
- Tomtene skal i størst mogleg grad bevarast som naturtomt. Terrenget rundt hyttene må ikkje endrast ut over det som trengst for sjølve grunnarbeidet. Det er ikkje tillate med store skjeringar og oppfylling av terreng på tomte. Overskotsmasse skal fjernast. Den naturlege vegetasjonen utanom den bygde flata skal takast vare på.
- Kommunen skal ved handsaming av byggesak sjå til at bygningane får ei god form og et godt materialval. Det brukast jordfarger på bygningane. Kommunen kan krevje at upassande farger vert endra med ein frist på ein månad i sommarhalvåret.
- Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate utbygd areal (BYA). BYA bereknast iht. NS3940 og TEK.
- For nye hytter som ikkje får innlagt vatn tilknytt felles vatn- og avløpsanlegg, skal det tilretteleggast brukertilpassa tappepunkt.

For eksisterande fritidsbustader og nye utan innlagt vatn gjeld:

- Det kan byggjast frittliggjande fritidsbustader med maks. utnytting BYA=80 m<sup>2</sup> inkl. annek/ uthus per punktffeste. Takvinkelen skal vere mellom 15 og 27 grader. Det kan tillatast ei mønehøgde på inntil 4,5 m.

For eksisterande fritidsbustader som vert tilknytt felles vatn- og avlaupsanlegg og nye med innlagt vatn gjeld:

- Det kan byggjast eit frittliggjande fritidsbustader inkl. annek/uthus med maks. utnytting BYA=150 m<sup>2</sup> per punktffeste.

- Takvinkelen skal vere mellom 20 og 33 grader. Det kan tillast ei mønehøgde på inntil 5,5 m.

## § 7. FELLESOMRÅDE

### a) Felles grøntareal:

Felles grøntareal er felles for tilstøytande eigedomar og eigedomar innanfor same tun.

Områda skal i hovudsak oppretthaldast som naturområde der terrengtilstand og skogsbilete skal ivaretaast. Innanfor området kan skogen tynnast som følgje av vanleg vedhogst. Felles grøntareal i tunområda kan tilretteleggast for aktivitetar og opphald.

### c) Felles tilkomstveg (Fv):

Felles tilkomstvegar skal vere felles for følgjande område:

Fv 1 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 1

Fv 3 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 3

Fv 5 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 5

### d) Felles avkjørsel, parkering (Fp):

Det skal opparbeidast ein parkeringsplass per hytte. Dei felles parkeringsplassane skal vere felles for følgjande område:

Fp 1 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 8 og F 9

Fp 2 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor område F 6 og F 7

Fp 3 skal vere felles for fritidsbustadene innanfor F 1 – F 4 samt for eksisterande og nye fritidsbustader innanfor område Sp 4

Fp 4 - Fp 7 skal vere felles for eksisterande og nye fritidsbustader innanfor område Sp 4

### b) Felles gangveg/tunområde innanfor F 6 – F 9:

Felles gangveg og tunområde skal vere felles for tilstøytande tomter.

Gangvegar skal ha grus toppdekke. Det er ikkje tillate å bruke asfalt eller andre former for fast dekke. Tunområda, utanom felles tilkomstveg, skal utformast for felles opphald og leik.

## § 8. REKKJEFØLGJEKRAV

### a) Kommunalteknisk anlegg – høgdebasseng (Sp1):

Før bygging av høgdebasseng må rasfaren i området vurderast av fagkunnig, og behov for ev. tiltak avklarast.

### b) Hytteområde F 5

Utbygging i området F5 kan ikkje skje før utbyggjar har dokumentert at rasfaren er tilfredsstillande i høve krava i byggeforskrifta.

Eigengodkjend av Ørsta kommunestyre

Sak nr. 0039/06 - møtedato 31.10.2006

---

-ordfører-

---

-rådmann-