

**Samnanger Kommune.**

**Reguleringsforskrifter til reguleringsplan for Eikedalen Hyttetun gnr. 34, bnr. 3, 8 og 45 etter § 25 og § 26 i plan- og byggeloven. Planen er datert 26/5-05.**

---

**(100) Byggeområde – Plan- og byggeloven § 25. 1. ledd nr. 1.**

**150 Fritidshus/hytter:**

Planområdet er inndelt i reguleringsområde med formål å bygge inntil 37 fritidshus m/parkering etc. på et område på totalt 49650 m<sup>2</sup>. (eks. eldre bebyggelse på området).

Plassering av hyttene skal gjøres i samråd med Samnanger Kommune i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

**(600) Spesialområde. Plan- og byggeloven § 25.1. ledd nr. 6.**

**601 Privat veg:**

Kjøring på området blir kun tillatt på felles parkering/vei, utformet etter normene til Statens Vegvesen – og som blir tilrettelagt langs området mot riksvei, som vist på vedlagte plankart.

Nødvendig sikt langs riksvei fra utkjørsel – med fri siktsone på 140 meter til begge sider av utkjørsel – vil bli ivaretatt etter normene til Statens Vegvesen. Det samme vil bli ivaretatt for å sikre trygg ferdsel langs gang- og sykkelsti.

Adgang til tomtene baseres på felles gangvei i området.

Retten til adgang over annen manns eiendom blir tinglyst for hele området.

Vinterstid vil der bli etablert transporttjeneste med snøscooter frem til hyttene.

**613 Friluftsområde:**

Der er tilrettelagt friluftsområde innenfor selve byggeområdet.

Eikedalen Hyttetun blir etablert som et sameie, med regler for blant annet ferdsel innenfor området.

**623 VA-anlegg (minirensenanlegg):**

VA-anlegg blir basert på fullrenseanlegg med en kapasitet på min. 40 fritidshus – fordelt på to anlegg langs området avsatt til vei/parkering.

Anleggene blir lett tilgjengelig for service og tømming i det samme området.

Tilkomst til resipient - Frølandselva – for avløpsvann fra rensenanleggene, vil bli sikret med tinglyst avtale.

**(700) Fellesområder. Plan- og byggeloven § 25.1. ledd nr. 7.**

**710 Felles avkjørsel:**

Avkjørsel fra området er planlagt i utvidet kryss på eiendommen til Forsvarsbygg, gnr. 34 bnr. 45 – som vedlagte plankart viser. Utkjørsel vil ha godkjent sikt i begge retninger av riksvei – i henhold til krav fra Statens Vegvesen.

Eksisterende avkjørsel fra Forsvarsbyggs eiendom vil ikke bli endret utover det ovennevnte.

**711 Felles parkeringsplass:**

Området vil ha felles parkeringsplass forbundet med kjørevei langs området mot riksvei. Der blir anlagt minst to plasser per hytte – totalt 90 parkeringsplasser.

Der skal vurderes busstopp med busslomme og venteskur i begge retninger i sammenheng med utbyggingsområdet, etter normene til Statens vegvesen – som erstatning for eksisterende busstopp.

**(100) Byggeområde. Plan- og Byggeloven § 25.1 ledd nr. 1.**

Området er planlagt bebygget med minst 35 fritidshus i laftet tømmer i solide dimensjoner.

Hyttene blir nøye tilpasset hver tomt og i forhold til hverandre, og hvor den totale utbygging skal tilpasses terreng og nærmiljø på en harmonisk og estetisk forsvarlig måte.

Samtlige hytter får torvtekke, og blir tjærebeiset i sort eller brunt.

Hyttenes størrelse ønskes variert fra 63 m<sup>2</sup> til 110 m<sup>2</sup> brutto grunnflate. Takvinkel mellom 22 og 28 grader. Mønehøyde inntil 6 meter.

Hyttene er planlagt med innlagt vann og toalett – med avløp til godkjent VA-anlegg.

Avløpsrør, vannledning og el.kabel blir lagt i fellestrase til hyttene – slik som vedlagte plankart viser.

Vann fra borebrønn med pumpehus og vannreservoar på 10000 liter vil ligge avstengt på fellesområdet – som vist på plankart.

Vannforsyning og kvalitet på vann skal godkjennes av Mattilsynet i Samnanger Kommune.

**Krav om rekkefølge i utbyggingen – Plan- og byggeloven § 26 m.v.**

Hovedkryss/avkjørsel, felles parkeringsplasser, gang- og sykkelveg og busslommer skal være opparbeidet før byggeløyve skal gis til den regulære utbygging av nye hytter i planområdet.

**Generelt:**

**Kanter, skjæringer og fyllinger i forbindelse med opparbeidelse av parkeringsplasser og vei på fellesområdet mot riksvei, vil få et estetisk forsvarlig utseende – med blant annet utplanering av jord og beplantning tilpasset nærmiljøet.**

**Sist rev.: 04.10.05**

**26.05.05**

**Norsk Natur- Arkitektur**

**V/Odd Haugstvedt**