

**FØRESEGNER**

**REGULERINGSPLAN**

**BRUAHAUGEN I EIKEDALEN**

Gnr.33, bnr. 3. Gnr. 34, bnr. 5 m.fl.  
SAMNANGER KOMMUNE

PLANID: 1242201101  
Plankart etter PBL §12-5  
Vedtekter etter PBL §12-7

## **1. FELLESFØRESEGNER (PBL § 12-7)**

### **1.1. Byggjegrense (pbl § 12-7 nr 2)**

- 1.1.1 Byggjegrense gjeld ikkje for bodbygg. Bodbygg kan plasserast inn til 1 meter frå nabogrensa.
- 1.1.2 Med unntak av terrengendring inntil 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærar privat, felles vegføremål enn 1 meter.
- 1.1.3 Med unntak av terrengendring inntil 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærare hovudveg enn 2 meter.

### **1.2. Handsaming av massar (pbl § 12-7 nr 3)**

- 1.2.1 Det skal utarbeidast plan for handsaming av massar i planområdet. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasses, gjenbruk av matjord og trong for tilkøyrd massar. Planen skal liggje ved søknad om løyve til tiltak for kvart utbyggingsområde eller for kvar tomt.
- 1.2.2 Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan berre skje i område med arealformål fritidsbusetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i elvesone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

### **1.3 Rekkefølgjekrav (pbl § 12-7 nr 10)**

- 1.3.1 Det må liggje føre godkjent VA-rammeplan før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.
- 1.3.2 Feltet skal byggjast ut i etappar.  
Etappevis utbygging er planlagt slik:  
Etappe 1: Oversida av hovudvegen hos 34/5.  
Etappe 2: Oversida av hovudvegen hos 33/3 unnateke FK1.  
Etappe 3: FK1 på 33/3.  
Etappe 4: Nedafor hovudvegen hos 34/5.  
Unnateke for etappeoppsettet er fråskilte enkelttomtar.
- 1.3.3 Anlegg for vatn, avlaup og overvatn skal vere ferdigstilt, i samsvar med VA-rammeplan for kvar etappe, før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for fritidsbustader.
- 1.3.4 Nærmaste parkeringsplass skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve.

- 1.3.5 Tilknytt tilkomstveg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for fritidsbustadane.
- 1.3.6 Grøntstruktur knytt til privat felles køyreveg 2011 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for fritidsbustader.

#### **1.4 Rassikringsområde (pbl § 12-7 nr 2)**

- 1.4.1 I rassikringsområde er det ikkje tillete med hogst eller rydding. I høgspenlinjetrasè skal det ryddast skog i 15 m totalt breidde. Ingen skog skal ryddast lavare enn 2 m over bakken.

## **2. BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr 1)**

### **2.1 Fritidsbustader (pbl §12-7 nr 1)**

- 2.1.1 PBL §12-7, 1 og 2.  
Fritidsbustadane skal sterkt tilpassast terrenget m.a. utan opphøgd terreng. I samband med byggjesøknad skal det sendast inn terrengprofilar som syner planlagd bygg i forhold til eksisterande og nytt terreng.
- 2.1.2 Arealformål BK1 er område for konsentrerte fritidsbustader, med inntil 12 bustadeiningar.
- 2.1.3 Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, er; Fritidsbustad 120m<sup>2</sup> + bod 15m<sup>2</sup> + parkering(2 x 18) 36m<sup>2</sup>= 171m<sup>2</sup>. Maks BYA/BRA 171m<sup>2</sup>. Maks mønehøgde 7,0meter.
- 2.1.4 Maks tomteutnytting for konsentrert felt FK1:  
12 x 80 = 960  
12 x 15 = 180  
12 x 1,5x 18 = 324  
1464  
Maks BYA/BRA = 1464m<sup>2</sup>  
Maks mønehøgde 7 m.
- 2.1.5 Takvinkel 5-42°.
- 2.1.6 Boder skal ha maks gesimshøgde 2,5 m og maks mønehøgde 3,0 m.
- 2.1.7 Eigedom 34/221 skal seksjoneras til 2 sjølvstendige fritidsbustadar.
- 2.1.8 Skiløypetrasè sosi 1420 opp frå Kv 11 og langs Kv 2, er planlagt i 3 m breidde inntil Kv 2.
- 2.1.9 Skiløype har reguleringsbreidde 3,0m. Innanfor formålet kan ein gjennomføra mindre terrenginngrep og vegetasjonsrydding for å få etablert skiløype. Der skiløype følgjer kjøreveg kan fylling frå kjøreveg etablerast innanfor formål til skiløype. Men fylling må då tilpassast skiløypa.

### **2.2 Tilgjengelege buening (pbl §12-7 nr 5 jf. TEK §12-2 og § 8-6(1))**

- 2.2.1 Tilgjenge for rørslehemma. Alle fritidsbustadane som ligg på nedsida av tilkomstveg skal ha ordna tilkomst for rørslehemma.

### **2.3 Trafo**

- 2.3.1 Arealformålet 1510 er området for plassering av trafokiosk.

### **3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR 2)**

#### **3.1 Køyreveg**

- 3.1.1 Arealformål 2010 er hovedkøyreveg.
- 3.1.2 Hovedkøyreveg er regulert med 6 meter vegbreidde, køyrebane 5 m og skulderbreidde 0,5m.
- 3.1.3 Arealformål 2011 er privat felles køyreveg.
- 3.1.4 Privat felles køyreveg er regulert med 5 meter vegbreidde, køyrebanebreidde 4 m og skulderbreidde 0,5m.

#### **3.2 Anna veggrunn – grøntareal (pbl §12-7 nr 1)**

- 3.2.1 Arealformål 2019 annan veggrunn – grøntareal, er område for fyllingar, skjeringar og beplantning langs køyreveg.
- 3.2.2 Anna veggrunn – grøntareal skal ha ein breidde av minimum 2 meter langs hovedveg og minimum 1 meter langs privat veg.
- 3.2.3 Anna veggrunn – grøntareal skal plantast til med stadeigen vegetasjon.
- 3.2.4 Der fylling eller skjæring langs køyreveg kjem utanfor anna vegareal, er det tillete å gjera justering av terreng på tomtar inntil 1 m frå byggegrense. Der fylling eller skjæring kjem innanfor byggegrense, skal det etablerast mur med murfront i grense for anna vegareal.

Ved godkjenning av teknisk plan for veganlegget, skal planen visa endeleg omfang av murar.

#### **3.3 Parkering (pbl §12-7 nr 7)**

- 3.3.1 Arealformål PP1 - PP7 (2085) er område for privat felles parkering.
- 3.3.2 Alle fritidseigedomar med tilkomst frå hovudveg skal ha snuplass på eigen eigedom.
- 3.3.3 Alle parkeringsplassar med tilkomst til hovudveg skal ha snuplass på eigen grunn.
- 3.3.4 Alle fritidseigedomar som ligg til felles køyreveg skal kunne parkera rett inn frå vegen.
- 3.3.5 Kvar fritidsbustad skal disponera 1,5 parkeringsplassar. Alle nye og eksisterande tomtar skal ha parkering på eigen eigedom med unntak av eigedom 34/158.
- 3.3.6 For tomt BK1 skal det i byggjemelding visast all bebyggelse og nok parkeringsplassar.

### **4. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE PBL §12-5, NR. 5**

#### **4.1 Friluftsføremål**

- 4.1.1 Området er ope for allmenn bruk.

### **5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, PLB §12-5.NR. 6**

#### **5.1 Naturområde**

- 5.1.1 Område 6620 er bekkeløp.

## **6. OMSYNSSONER (PBL §12-6, JF. §11-8)**

### **6.1 Sikringsone – Frisiktssone veg**

- 6.1.1 I området for frisiktssone veg (H140) skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.
- 6.1.2 Rassikringsområde H310  
Her skal det ikkje ryddast skog. I høgspenjetrasèen ca 15 m breidde kan BKK rydda. Ingen skog skal ryddast lavare ned enn 2 m over bakken. Dokumentert frå BKK.
- 6.1.3 I område «bevaring naturmiljø» langs Teigaelva skal terreng ikkje bearbeidast og vegetasjon ikkje skadast.
- 6.1.4 H540 Omsynssone grønstruktur langs bekkesig/bekk. Terrenginngrep er ikkje tillete unntatt å leggja bekken i røyr under vegar.

*Eikelandsosen 11.04.2016*

*Harald Bjørndal*