

# Reguleringsføresegner

## 2013001 Eggjareid hyttefelt detaljreguleringsplan

*Endring av plan etter forenkla prosess*  
*Utarbeidd av mossige as arkitektur dato 12.10.2021*  
Utarbeidd av: Anda & Hirth ANS

Plankart datert 22.09.2014, sist endret 29.01.2015  
Føresegner datert 22.09.2014, sist endret 29.01.2015  
Planskildring datert 22.09.2014, sist endret 29.01.2015

Vedtatt i Voss kommunestyre: 19.03.2015, sak 10/15                      Sign:.....

Arkivsak i Voss kommune:                      13/17  
Sakstittel: Eggjareid, hyttefelt  
Planidentitet: 2013001  
Sakshandsamar i Voss kommune:                      Sign:.....

### Planprosess:

- Varsel om oppstart av planarbeid 17.08.2013
- 1.gongshandsaming i FP L- utlegging av plan til offentlig ettersyn 16.10.14, sak 91/14
- Utlegging til offentlig ettersyn frå 25.10.2014 til 08.12.2014
- 2.gongshandsaming i FPL den 26.02.15, sak 22/15
- Vedtak i KST om godkjent plan den 19.03.2015, sak 10/15
- Kunngjering av godkjent plan – Hordaland avisa den 11.04.2015
- *Varsel om reguleringsendring 12.10.2021*

## 1.0 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Innanfor denne grensa skal arealet nyttast som vist på planen. Føremålet med planen er å fastleggja retningslinjer for utbygging av seks nye hyttetomter, ei eksisterande tomt og ei eksisterande hytte. Planane omfattar og avkøyning frå fylkesveg og ny tilkomstveg/parkering for hyttene. Det skal og etablerast vatn og avløpsanlegg. I samsvar med § 12-5 og § 12-6 i plan- og bygningslova (pbl), er området regulert til fylgjande:

### Reguleringsføremål

#### **1.Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 pkt. 1)**

FRF - Fritidsbebyggelse - 1121  
AA - Avløpsanlegg – 1542  
REA - Renovasjonsanlegg - 1550

#### **2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl 12-5 pkt. 2)**

KV1 – Fylkesveg veg - 2011  
KV2 – Privat veg - 2011  
VT - Anna veggrunn-tekniske anlegg – 2018  
PP1 – PP2 - Parkeringsplassar - 2082

#### **5. Landbruks, natur og friluftsområder samt reindrift ( pbl 12-5 pkt 5)**

FR 1-2 - Friluftsmål - 5130

### Soner

#### **a.1 Sikringssoner (pbl § 11-8 a, § 12-6)**

- Frisiktsone – 140\_1,2 og 3

#### **a.3 Faresoner (pbl § 11-8 a, § 12-6)**

- Høgspenningsanlegg – 370\_1 og 2

#### **c Sone med angitt særleg omsyn (pbl § 11-8 c, § 12-6)**

- Bevaring naturmiljø – 560\_1

## 2.0 FELLES FØRESEGNER

Kommunen kan når særlege grunnar taler for det, tillata mindre endringar i reguleringsplanen og føresegnene.

Etter at planen med føresegner er stadfesta, er det ikkje høve til å gjennomføra private servitutt som er i strid med planen eller føresegnene.

### **Kulturminne.**

Det er ikkje påvist kulturminner i området. Dersom det under anleggsarbeidet vert oppdaga automatiske freda kulturminne, skal arbeidet stansast og ansvarleg søkjar skal straks melda i frå om dette til Hordaland Fylkeskommune, jf Lov om kulturminner.

### **Universell utforming.**

Området er småkupert og relativt flatt der dei nye hyttene ligg og det ligg til rette for å kunna oppnå stor grad av universell utforming både når det gjeld bilveg, gangstiar og tilkomst til hyttene.

Opparbeidde gangstiar skal ha maks stigning 1:12.

### **Radon.**

Bygningar og tilbygg skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak, jf TEK 10 § 13-5.

### **VA anlegg.**

Samla plan for vatn og avlaup skal godkjennast av Voss Kommune. Vassanlegget skal baserast på grunnvatn frå borehol med innlagt vatn til alle hyttene. Boreholkapasitet og råvasskvalitet skal dokumenterast jf. drikkevassforskrifta, boreholet skal sikrast mot forureining. Vassanlegget skal dimensjonerast slik at det tilfredsstillar krav om sløkkjevatn i tilfelle brann. Avlaupsanlegg skal tilfredsstillar krav i forureiningsforskrifta § 12.

### **Vegetasjon.**

Granskogen i området for hyttene skal hoggast. Lauvskog og furutre skal takast vare på så langt det let seg gjera.

### **Rekkjefyljekrav.**

1. Avkøyring, køyreveg, og felles parkeringsplassar skal vera opparbeidd og ferdig grusa før oppstart av grunnarbeidet på hyttene.

2. Godkjent løysing av vatn og avlaupsanlegga skal vera ferdigstilt før det vert gitt nye bruksløyve. Før etablering av vassuttaket må NVE kontaktast for å få vurdert om uttaket kan vera konsesjonspliktig.

3. Renovasjonsanlegg skal vera opparbeidd før det vert gitt nye bruksløyve.

### 3.0 BYGGEOMRÅDE (pbl § 12-5 pkt. 1)

#### Generelt.

Feltet skal ha eigande tomter.

Hyttene skal plasserast innanfor dei viste byggjelinjene. Hytter, uthus, parkeringsplasser og veganlegg skal utformast med tanke på heilskap og gode arkitektoniske kvalitetar og skal tilpassast terrenget og landskapet.

Hyttene skal ha ei tradisjonell utforming men samstundes avspegla moderne og tidsriktige detaljar.

Fyllingar og terrengskjæringar skal utformast med stabile skråningar som gjev grunnlag for tilgroing med vegetasjon. Nødvendige støttemurar oppførast i naturstein.

Skogen inne på tomtene har tomteeigar retten til.

Rydding av vegetasjon for bygningane skal gjerast skånsamt og ta omsyn til omgjevnadane og naboar. Flaggstenger og liknande skal ikkje setjast opp.

Terrasser og eventuelt opparbeidd utegolv kan gjerdast inn.

#### FRF - Fritidsbustader ( 1121 ).

Maks bebyggd areal for kvar hytte er 110 m<sup>2</sup>. *For tomtene gbnr. 147/45 og 46 kan ein bygge to minihytter på kvar tomt, med areal 40 m<sup>2</sup> BYA for kvar minihytte. Avstand mellom minihytter skal vera 8 m, om avstand er mindre enn 8 meter så skal minihyttene vera utforma med branntrygge løysingar, jf. byggtknisk forskrift. Minihytter skal plasserast innafor viste byggegrenser.*

Hyttene skal ha ein takvinkel mellom 22 og 36 grader. Hovedtaket (mønet) skal leggja mest mogleg parallelt med kotane. Mindre del av bygningen kan ha takvinkel vinkelrett på hovedtaket.

Maksimal mønehøgde 7 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng. Breidda på hoveddelen av hyttene kan vera maks 8 m.

Byggegrense for hyttene er 4 m. Uthus kan plasserast i ein avstand av 1,0 meter frå tomtegrense.

Taktekking skal vera av tradisjonelle materialar som t.d. tre, skifer eller torv.

Fasadar i tre eller naturstein med mørke fargar.

Synleg grunnmur skal ikkje overstiga 1m. Det kan setjast opp frittliggjande uthus på BYA 20 m<sup>2</sup> i tillegg til hytta. Totalt BYA pr. tomt vert då 130 m<sup>2</sup>.

*Ved bygging av minihytter på tomtene gbnr. 147/45 og 46 skal det ikkje førast opp uthus*

Overbyggd terrasse og terrasser høgare enn 0,5 meter over terreng, inngår i BYA.

#### AA - Avløpsanlegg (1542).

Området skal nyttast til bygging av avløpsanlegg. Det skal vera tilkomst for tømning med slamsugebil. *Avløpsanlegg skal dimensjonerast til å handsame 8 hytter, eventuelt 6 hytter og 4 minihytter.*

### **REA - Renovasjonsanlegg (1550)**

Bos skal leverast på den avmerka renovasjonsplassen i planen. Det skal byggjast bosbu i samråd med IHM. *Bosbu skal dimensjonerast for 8 hytter, eventuelt 6 hytter og 4 minihytter.*

## **4.0 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl 12-5 pkt. 2)**

### **KV1 - Fylkesveg ( 2011 ).**

Eksisterande fylkesveg 307 til Mjølfjell.

### **KV2 - Felles privat veg ( 2011 ).**

Det skal opparbeidast ein felles veg frå fylkesvegen fram til avløpsanlegget i austre del av planområdet. Breidde på vegen er 4m. Maks stigning på vegen er 12 %.

Kablar og anna teknisk infrastruktur skal leggjast i vegen. Bekken gjennom området får to krysningar av vegen. Røyr under vegen må dimensjonerast med tilstrekkeleg kapasitet.

I PP2 er det laga plass til snuhammar for slamsugebil.

Ved opparbeiding av veg/parkering skal bekken bevarast slik den ligg i dag. Tilpassing mellom veg og bekk må gjerast på ein skånsom måte.

### **VT - Anna veggrunn – tekniske anlegg (2018)**

Arealet skal nyttast til tekniske anlegg langs vegen, grøft med 1 m breidde og helling 1:2, plasseringa av snø etc. Breidde på arealet er 3 m på kvar side av vegen. Bekkeløpet må plastrast ved gjennomgang av vegen.

### **PP1- PP2 - Parkeringsplassar– ( 2082)**

Dei to felles parkeringsplassane skal nyttast til parkering for hytteeigarane og gjesteparkering.

*Der er til saman 16 p-plassar til dei 10 hyttene.*

## **5.0 Landbruks, natur og friluftsområder samt reindrift ( pbl 12-5 pkt 5)**

### **FR 1 og 2 - Friluftsområde ( 5130 ).**

Grunneigar skal ha rett til nødvendig hogging og vedlikehald av skogen på friluftssareala. Det kan og leggjast jordkabel for framføring av straum, vass og kloakkledningar i friluftsområdet.

Det skal etablerast eit borehol med kapasitet for alle hyttene i området mellom fylkesvegen og sjølve hyttefeltet. Det skal byggjast eit lite hus over boreholet.

Bygningar over bakken knytt til VA anlegget som ligg i friluftsområdet skal byggemeldast.

Det skal etablerast gangstiar frå parkeringsplassane fram til hyttene med maks stigning 1:12.

Bekken som går gjennom heile området skal bevarast slik den er i dag gjennom friluftsområda.

## 6. Omsynssoner

### **Frisikt - H140\_1,2 og 3**

Det er lagt inn frisikt sone med 10 m avstand inn frå vegkant på fylkesvegen og 115 m sikt i lengderetningen i begge retningar.

### **Høgspenningsanlegg -H370\_1**

Det er lagt inn eit fareområde med breidde 7.5m på kvar side av senterlinja. Dette gjeld avstand til bygning. Som bygningsdel gjeld også takutspring, terrassar o.l.

Ved alle typar aktivitet i nærleiken av høgspenningliner må det utvisast ekstra aktsemd. Dersom kran eller gravemaskin o.l. skal brukast nærare ei høgspenningline enn 30 m, skal Voss Energi varslast før arbeidet vert påbegynt. Grunneigarar og entreprenørar må setja seg inn i gjeldande regelverk.

### **Høgspenningsanlegg -H370\_2**

Det er lagt inn eit fareområde med breidde 5m på kvar side av senterlinja.

Ved alle typar aktivitet i nærleiken av høgspenningliner må det utvisast ekstra aktsemd. Dersom kran eller gravemaskin o.l. skal brukast nærare ei høgspenningline enn 30 m, skal Voss Energi varslast før arbeidet vert påbegynt. Grunneigarar og entreprenørar må setja seg inn i gjeldande regelverk.

### **Bevaring naturmiljø –H560\_1**

Det er lagt inn ein sone med angitt særleg omsyn langs bekken som går gjennom hytteområdet. Sonen er 4 m brei. Bekken skal bevarast i størst mogeleg grad og tilpassast krysning av vegen med rikeleg dimensjonar på røyra