

Innholdsfortegnelse

1. Reguleringsbestemmelser for Berge hyttegrend	2
§1 Byggeområde.....	2
1.1 Fritidsbebyggelse.....	2
§2 Landbruk.....	3
2.1 Område for jord og skogbruk.....	3
§3 Offentlig trafikkområder.....	3
3.1.Kjøreveg.....	3
Reguleringsplankart, vedlegg.....	4
2. Planbeskrivelse	5
2.1 Bakgrunn, planstart og medvirkning.....	5
2.2. Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon.....	5
2.3 Beskrivelse og konsekvenser av reguleringsplanen.....	6
2.3.1 Område for fritidsbebyggelse	6

1. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BERGE HYTTEGRENND

§1 BYGGEOMRÅDE

1.1 FRITIDSBEBYGGELSE

Reguleringsbestemmelsene gjelder for ny bebyggelse innenfor planområdet: H1 - H17

Grad av utnyttning

- a) Det kan bare oppføres ei hytte med tilhørende uthus på hver tomt.
- b) Hyttetomtene skal minimum være på 1000 m² og maks BYA=15%.
- c) I terreng brattare enn 1:4, kan grunnflate på hyttene være på maksimalt 80 m². I slakkare terreng kan grunnflate være på maksimalt 150 m². Største tillatte bruksareal (BRA) på fritidsbolig er 110 kvm inkl. uthus.
- d) I tilknytning til hyttene kan det etableres uthus og eller garasje på maks 20 m² som kommer i tillegg til grunnflata nevnt ovenfor, under forutsetning av at maks BYA 15 % ikke blir overgått.
- e) Maks størrelse på veranda er 20 kvm.

Terrengtilpassing/vegetasjon

- a) Bebyggelsen skal ligge lavt i terrenget og tilpasses eksisterende terreng på tomta.
- b) Det tillates ikke planering ut over det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytte og uthus.
- c) Største tillatte mur - eller pilarhøyde er maksimalt 40cm i flatt terreng og maksimalt 70cm i skrånende terreng. Avstanden måles over gjennomsnittlige terreng. Ved pilarløsning skal alle åpninger mellom terreng og undergulv være tett.
- d) Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget.
- e) Terrasse skal tilpasses terrenget og trappes ned i nivåer der terrenget er skrått. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 80 cm. Rekkverket skal ha jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomta.

Estetikk

- a) Takvinkel skal være mellom 22° og 30°.
- b) Hovedmøneretning skal følge kotene i terrenget.
- c) For hytte er maks mønehøgd er 6 meter og maks gesimshøgd 3 meter. For uthus er maks mønehøgd 320 cm for uthus. Høyden måles fra overkant møne, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene.
- e) Bebyggelsen skal underordnes naturpreget i området, og derfor skal det ved takteking benyttes materialer som har samhörighet med de naturlige omgivelser (tre, naturstein, skifer og torv).
- f) Ved fargesetting skal det benyttes mørke jordfarger i brunt, grått og sort.

- g) Gjerder skal ha samme farge som hytta.
- h) Flaggstenger tillates ikke.

Viser ellers til Veileder for Byggeskikk og Estetikk for Norddal, Stordal og Stranda.

S2 LANDBRUK

2.1 OMRÅDE FOR JORD OG SKOGBRUK

Jordlovens § 12 om deling av landbrukseigedomar skal gjelde.

S3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

3.1.KJØREVEG

- a) Avkjørsler fra riksveg må utformes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43. Ferdig avkjørsler skal godkjennes av vegvesenet.
- b) Siktsonenes utstrekning: 122,4m x 2 målt 10m fra avkjørselsvegen.
- c) Siktsonens bruk: innenfor områder for frisisiktzone kan det ikke plasseres konstruksjoner som hindrer den frie sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
- d) Avkjørsel skal være bygd før utbygging av feltet starter.
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy (T-8/79) eller rundskriv og senere gitte retningslinjer som erstatter disse, skal følges. Dersom tiltak er påkrevd, vil utbygger bekoste dette.

Reguleringsplan godkjent

Sted _____ Dato _____

REGULERINGSPLANKART, VEDLEGG

2. PLANBESKRIVELSE

2.1 BAKGRUNN, PLANSTART OG MEDVIRKNING

- a) Bakgrunn for planarbeidet: Det foreslåtte planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
- b) Plansart og medvirkning: Planstart ble i september i år, meldt igangsatt i Sunnmørposten og Stordfordnytt. Oppstartsbrev er oversendt Norddal kommune, Møre- og Romsdal fylke, Statens vegvesen Region Midt samt naboer.
- c) Sammendrag vedrørende innspill av planoppstart

Møre og Romsdal fylke:

Kulturminnemyndighetene avventer en mer detaljert plan før de tar stilling til om det er behov for en arkeologisk registrering i området. Orienterer om at det må fylles ut sjekklister for risiko- og sårbarhetsvurdering

Statens vegvesen:

De tillater kun en avkjørsel til området; som skal utformes i samsvar med handbok 017. Orienterer om byggegrense på 50m fra vegmidte langs riksveg.

2.2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, DAGENS SITUASJON

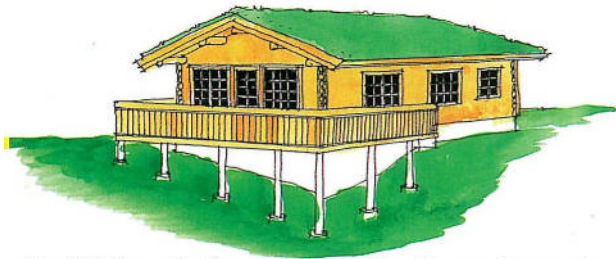
- a) Beliggenhet: Hyttefeltet ligger 7 km fra Eidssdal sentrum, 87 km fra Ålesund og 17 km fra Stranda.
- b) Landskap: Planområdet heller mot øst. Utsikts- og solforholdene er gode.
- c) Skog og landbruk: Det er i hovedsak gran og furuskog innenfor planområdet. Deler av området er i dag drivverdig i skogruksøyemed. Det er beiterett for storfe på eiendommen.
- d) Eksisterende bebyggelse: Det er ikke hytter innenfor planområdet i dag.
- e) Infrastruktur: Det går ny skogsbilveg fra riksvegen, gjennom deler av planområdet i dag. Den skal fortsette gjennom hele planområdet og vil også fungere som adkomstveg til tomtene i hyttefeltet.
- f) Dyreliv: Det er et aktivt dyreliv i området med bl.a. mye hjort.
- g) Friluftsliv: Hyttefeltet ligger i 500m lavere enn verdensarvområdet Geirangerfjorden (verdensarvområdet starter på 900m.o.h.) og området har flere fine turmål hele året. Det er oppkjørte skiløyper og lysløyper på Løvoll, 6km unna hyttefeltet. Avstanden til Geiranger er 17 km.

2.3 BESKRIVELSE OG KONSEKVENSER AV REGULERINGSPLANEN

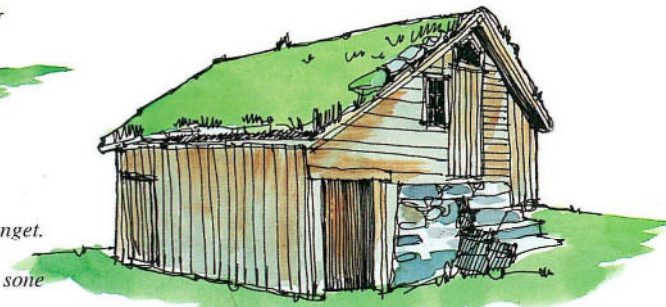
2.3.1 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Det er innenfor planområdet planlagt 17 tomter for fritidsbebyggelse. Antallet er tilpasset området, uten at feltet fremstår som tett og går på bekostning av natur og miljøverdier.

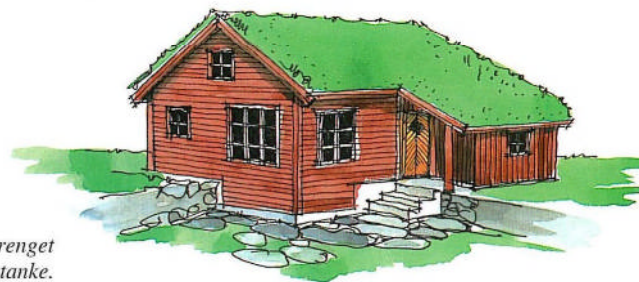
Hyttene skal tilpasses terrenget og hovedmøneretning skal som nevnt tidligere følge hovedretning på terrenget. Tomtene bør ikke planeres, verken for å tilpasse hytta, eller får å oppnå et flatt uteområde. Dette gjelder spesielt for H1-H3 og H7-H10. Her er terrenget skrått og hyttene bør være lange og smale eller trappet ned i terrenget. Det må ikke opparbeides store fyllinger for å tilpasse hytte til tomt. Det skal etterstrebes å beholde tomtenes naturlige vegetasjon.



Nye fritidshus må utformast individuelt og tilpassast terrenget. Ein må unngå å bygge veranda som vist på skissa over. I tillegg til at det kan vere stygt, ber det signal om privat sone rundt huset på ein uheldig måte.



Eldre stølshus kan vere føredøme for nye bygg både når det gjeld hovudform og måten dei er lagde på i terrenget og i høve til hovudvindretinga.



Døme til høgre viser at terrenget kan brukast til uteareal når det er utforma med omtanke.

Eksemplene er hentet fra Veileder for Byggeskikk og Estetikk for Norddal, Stordal og Stranda.

For å få et helhetlig preg på feltet, skal det benyttes en lik taktekking på alle hyttene og en fargesetting som holder seg til jordfarger (svart, brunt og grått). Lyse hytter hører ikke hjemme i dette terrenget. Det samme gjelder stakittgjerdene og flaggstenger.

a) Landskapstilpasning: Tomtene blir i hovedsak liggende vendt mot øst. Arealdisponeringen er fastlagt ut fra en samlet vurdering av hensynet til

skogbruksinteresser, friluftsliv- og rekreasjonsinteresser og landskapsestetiske forhold. Møneretning skal som hovedprinsipp følge kotene i terrenget. Under oppføring av hytta, skal terrenget søkes å behandles på en skånsom måte. Løvtrær og tuntrær på tomtene skal søkes bevart. Formålet med dette er å oppnå skjerming mellom hyttene, redusere innsyn og bedre lokalklimaet på tomta. Videre har trærne en viktig landskapsestetisk verdi.

b) Landbruk og skogbruk: Det vil fortsatt foregå beite i området og det vil bli drevet skogsdrift.

c) Friluftsliv: Områder rundt hyttene er avsatt til landbruk, men arealene vil også fungere som friluftsområde for brukerne av området.

f) Infrastruktur:

Veg og parkering: Skogsbilvegen skal fungere som adkomstveg til hyttene. Parkerings skal skje på hver enkelt tomt. For H1-H3 og H9-H10 skal parkering skje i parkeringslommer ved samlevegen for å forhindre store terrenginngrep. Terrenget her er skrått og en veg opp til hyttene vil medføre store skjæringer og fyllinger. Veg og parkeringslommer vil brøytes om vinteren. Det vil inngås kontrakter knyttet til bruk av veg og parkering i forbindelse med salg av hyttetomter.

Vann og privetløsning: Det tas sikte på at det bores etter vann og at vann legges inn i hyttene. Markedet kan i dag tilby renseanlegg for gråvann, anlegg med slamfilter, pumpekum og biofilter, hvor slamfilteret tømmes i kompostholder. Dette vil være en egnet løsning i området, men en installasjon av renseanlegg krever utslippstillatelse og renseløsningen må også installeres av godkjent håndverker iht. plan- og bygningsloven. Når det gjelder privet kan både septik, Bi-do, El-do være aktuelle løsninger.

Det tas sikte på å legge strøm i fiberkabel frem til alle tomter om det er interesse for det.