

Føresegner

Reguleringsplan for Åfarnes hotell og hytter

Plandato:	xxxxxx
Sist revidert:	xxxxxx
Godkjent:	xxxxxx
Plan-ID:	202601

§ 1 Føremål med planen

Føremålet med planen er å legge til rette for utvikling av hoteldrift og utbygging av småhytter i skråninga opp bak hotellet.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

§ 2 Reguleringsføremål og omsynssoner

Området regulerast til følgende formål og omsynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Reguleringsføremål (PBL § 12-5):

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbusetnad, FB
- Fritids- og turistformål, FTU

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg, V

- Annan veggrunn - grøntareal, AVG
- Kollektivhaldeplass, KH

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr.6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, FLVS
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, FLV

Omsynssoner (PBL § 12-6):

- Faresone, ras- og skredfare, H310
- Faresone, høgspentanlegg (inkl. høgspentkablar), H370
- Sikringssone, frisikt, H140
- Støysone, gul støysone, i samsvar med T1442, H220
- Sone med særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø, H570

§ 3 Fellesføresegner

3.1 Rekkjefølgjekrav

- a) Ved innsending av byggesøknad for tiltak for støyfølsame bruksformål som kan vere utsette for støy, skal tiltakshavar dokumentere at grenseverdiane ikkje blir overskridne gjennom ei støyfagleg utgreiing der støyberekningar og beskriving av nødvendige tiltak inngår.
- b) Ved innsending av byggjesøknad skal overvassplan liggje føre.
- c) Ved innsending av byggjesøknad skal VA-plan liggje føre.
- d) Ved innsending av byggjesøknad skal situasjonsplan liggje føre.
- e) Før igangsetjing av tiltak skal tiltakshavar hente inn status når det gjeld førekomst av eventuelle planteskadegjerarar, og ugraset floghavre, på eigendomen det gjeld, og ved funn skal tiltakshavar skildre tiltak for å hindre spreiding til andre eigedomar.
- f) Før igangsetjing av tiltak skal geotekniske forhold dokumenterast av ansvarleg geoteknikar (RIG) og vurdering av ev. avbøtande tiltak skal liggje føre.
- g) Utomhusareal og areal for aktivitet og leik skal vera ferdigstilte før det blir gitt bruksløyve for tiltak.
- h) Nødvendige overvass-tiltak skal vera ferdigstilte før det blir gitt bruksløyve for tiltak.
- i) Nødvendige støytiltak skal vera ferdigstilte før det blir gitt bruksløyve for tiltak med støyfølsame bruksformål.
- j) Avkjørselen frå fylkesvegen skal vera ferdig opparbeidd før det blir gitt bruksløyve for tiltak.

3.2 Situasjonsplan

- a) Situasjonsplanen skal vise eksisterande og planlagde bygningar, plassering og utforming av tilkomst, stigningsforhold, parkerings- og biloppstillingsplassar, naudsynte overdekte areal og andre faste installasjonar. Planen skal vidare vise terrenghandsaming med gamle og nye kotehøgder, terrengmurar, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m.
- b) Kommunen kan krevje teikningar, i tillegg til situasjonsplanen, som viser korleis bygningane er tilpassa i høgde i forhold til omkringliggjande bygningar, terreng og vegetasjon. Høgdetilpassing kan visast med fotomontasjar, perspektivskisser, terrengsnitt eller fasadeteikningar som viser fleire bygningar i samanheng.

3.3 Utforming

- a) Det skal leggjast stor vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bygningar og utomhusanlegg. Bygningar skal utformast slik at området får ei god heilskapleg utforming når det gjeld takkonstruksjon, stiluttrykk, materialbruk og fargesetjing.
- b) Utforming og plassering av bygningar og anlegg skal tilpassast det eksisterande terrenget. Val av utforming og plassering skal medføre så lite behov som mogleg for terrenginngrep som skjeringar, fyllingar, murar osv.
- c) Nye bygningar skal tilpassast slik at det blir oppnådd ei heilskap i forhold til eksisterande tilstøytande bygningar og miljø. Mest mogleg grønstruktur skal bevarast. I område med heilskapleg byggjemønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygningar, veg, eigedomsgrense, møneretning) skal det leggjast særleg vekt på at nye bygningar vidarefører dei typiske eigenskapane i området. Det same gjeld ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendringar.

3.4 Tekniske anlegg

Nye høgspenlinjer, fordelingsnett for straumforsyning og for tele-/TV-/datakommunikasjon og liknande skal innanfor planområdet leggjast som jordkablar. Tilsvarande gjeld ved større utskiftingar eller utbetringar av eksisterande nett.

3.5 Overflatevatn

- a) Det skal innanfor planområdet etablerast tilfredsstillande anlegg for oppsamling, fordryging, reinsing og bortleiing av overflatevatn frå bygningar, vegar og andre areal. Dette gjeld òg for overvatn som kjem frå område utanfor planområdet.
- b) Overvasshandteringa innanfor området skal primært baserast på overflatebaserte løysingar. Overvatnet skal utnyttast som ressurs for å oppnå auka rekreasjonsverdi og trivsel, og samstundes bidra til å skape eit best mogleg miljø i uteoppfallsareala. Dette føreset estetisk gode løysingar som òg er forsvarlege å drifte.
- c) Overvasshandteringa skal dimensjonast for heile planområdet under detaljprosjekteringa av det enkelte tiltaket etter til ei kvar tid gjeldande forskrifter, normer og føresegner. Utgangspunktet er den overordna veg- og OV-planen (05.01.2026) som er vedlagt planforslaget.

3.6 Støy

- a) For utandørs støynivå skal prinsipp og støygrenser i Miljøverndepartementet sin retningslinje T-1442, eller seinare vedtekne forskrifter/retningslinjer som erstattar desse, leggjast til grunn for alle tiltak i området. Støynivå innandørs skal tilfredsstillende krava i TEK 17, eller seinare vedtekne forskrifter/retningslinjer som erstattar desse.
- b) Ved eventuell etablering av støyskjermar og andre tiltak mot støy skal det leggjast særleg vekt på estetiske kvalitetar.

3.7 Universell utforming

Bruk av pollenrike tre og planter, som til dømes or, bjørk og hassel, skal unngåast.

3.8 Avkøyning og parkering

Avkøyningar skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheita. Maksimalt tillaten breidd på avkøyning er 5 meter. I tilknytning til avkøyninga skal det vere mogleg å vende aktuell køyretøytype på felles tilkomst. Situasjonsplanen skal sannsynleggjere korleis tilkomst frå veg til bygning kan leggjast til rette for orienterings- og rørslehemma dersom dette ikkje er ivareteke ved prosjektert tilkomst.

Det skal setjast av høveleg med parkering for buss, bil og sykkel for alle bygg/formål.

3.9 Uteopphaldsareal

Uteplassar skal ha solinnfall i sommarhalvåret og skjermast mot støy og biltrafikk.

3.10 Den ubebygde delen av tomta og vegetasjon

Den ubebygde delen av planområdet skal opparbeidast som uteopphaldsareal og som park/hage. Naturleg vegetasjon skal takst vare på i størst mogleg grad.

3.11 Elektromagnetiske felt

Ved nyanlegg og omlegging av trafoar, nettstasjonar og høgspenlinjer/kablar, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal ein søkje å unngå at bustader og leikeplassar blir utsette for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikrotesla) frå desse anlegga (utgreiingsnivå), jf. anbefalingane i *Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg*, rapport 31. mai 2005.

3.12 Energiforsyning og miljø

Det skal leggjast vekt på å finne løysingar prega av miljø- og ressursomsyn.

3.13 Kulturminne

Dersom det i samband med tiltak i marka blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjende, skal arbeidet stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssonene deira på fem meter. Det er viktig at dei som utfører arbeidet i marka er gjort kjende med denne føresegna. Melding om funn skal straks sendast til Sogn og Fjordane fylkeskommune, Kulturavdelinga, i samsvar med kulturminnelova § 8 andre ledd.

§ 4 Reguleringsformål

BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Fritidsbusetnad, FB

- a) Innanfor formålet for fritidsbusetnad kan det byggast opp til 19 småhytter, og opparbeidast tilkomstvegar, plassert med utgangspunkt i vedlagt veg- og OV-plan (05.01.2026).
- b) Maks %BYA er 20%.
- c) Maks BYA per hyttebygg er 50 m², parkering kjem i tillegg. Det skal opparbeidast 1 parkeringsplass per hytte.
- d) Maksimal mønehøgde frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng er 4m.
- e) Ytterkledning skal vera i tre og ha jordfargar. Tak skal ha mørk matt overflate.

4.2 Fritids- og turistformål, FTU

- a) Innanfor formål for fritids- og turistformål kan det byggast og utviklast hotell og andre bygg og anlegg for turisme og overnatting samt tilkomstvegar og parkering med utgangspunkt i vedlagt veg- og OV-plan (05.01.2026).
- b) Eksisterande eldre trebygg skal takast vare på i den opphavelige forma/høgda bygningane har og skal utviklast med fritids- og turistformål. Desse bygningane skal ha trekledning og elles skal utforminga vera i same stil som originalen. Tilbygg skal ha tilpassa både form og materialbruk til dei opphavelige bygningane og tunet.
- c) Maks %BYA er 35%.
- d) Maksimal gesimshøgde over ferdig planert terreng er 6,5 m.
- e) Utforming, materialbruk og fargar kan vera moderne, men skal skapa ein harmoni og samanheng med landskapet og dei eldre bygningane i nærområdet.
- f) Innafor formålsfelt FTU skal det etablerast leikemoglegheiter for barn i alle aldrar (3-12) fordelt på minimum fire ulike leikeapparat/aktivitetar enten samla eller spreidd utover. Leikeareala skal skjermast mot biltrafikk.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.3 Veg, V

- a) Vegen o_V1 er regulert til offentleg veg.
- b) Vegen f_V2 er regulert til felles avkøyrsel og tilkomstveg for formålsvelta FTU og FB.

4.4 Annan veggrunn – grøntareal, AVG

- a) Areal skal brukast til grøfter og grønstruktur langs veg.

4.5 Kollektivhaldeplass, KH

- a) Arealet skal nyttast til eksisterande kollektivhaldeplass.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED STRANDSONE

4.6 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, FLVS

- a) Arealet skal nyttast som friluftsområde ved sjø, strandsone.

4.7 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FLV

- a) Arealet skal nyttast som friluftsområde i sjø.

§ 5 Omsynssoner

5.1 Faresone, snøskredfare, H310

- a) H310 er faresone for snøskred for bygg i sikkerheitsklasse 3, S3.
- b) I faresona tillatast ikkje bygningar, eller bruk av bygg, tilsvarande sikkerheitsklasse 3.

5.2 Faresone, høgspentanlegg (inkl. høgspentkablar), H370

- a) H370 er faresone for høgspentanlegg.
- b) Innafor faresona tillatast ikkje bygg og anlegg brukt til opphald.

5.3 Sikringszone, frisikt, H140

- a) I frisiktsona skal terrenget haldast fritt for vegetasjon og gjenstandar som hindrer sikt (inkl. parkering), slik at desse ikkje ragar meir enn 0,5 m over nivået på tilstøytande vegar. Gjerde i utføring som ikkje hindrar sikt kan likevel tillatast med høgde opp til 0,8 m over tilstøytande vegars nivå. Like eins kan enkeltstående oppstamma tre med inntil 15 cm diameter, som ikkje hindrer sikta, tillatast.

5.4 Særskilt omsyn, bevaring av kulturmiljø, H570

- a) Innanfor H570 skal alle tiltak søke å ta vare på det opphavelige kulturmiljøet med bygningar og landskap.

5.5 Støysone – gul støysone, H220

- a) Det skal etablerast eventuelle avbøtande tiltak (fasadetiltak, støyskjerming) for å sikre at grenseverdiane i støyretningsline T-1442 blir haldne.
- b) Alle bueiningar skal ha tilgang til ei «stille side» (utandørs), der støynivået ikkje overstig dei tilrådde grenseverdiane for rekreasjon.