

# **Sogndal kommune**

## **Detaljregulering for Hodlekve - Rindabotn,**

Gnr. 64 bnr. 5, gnr. 19 bnr. 1

mfl. PlanID: 1420-2016006

(tidlegare 1420-2013012)

Arkivsaksnr.: 16/447

Vedtak: 5.9.2013, 26.3.2015 (mindre endring), ny plan: 9.6.2016

Dato siste revisjon: 20.5.2016

## **PLANFØRESEGNER**

Reguleringsplanen er ei detaljering av felta H8 og H11 i reguleringsplan for Hodlekve - Stedjekammen, vedteken i kommunestyret 25.10.2007. Detaljreguleringa gjeld i tillegg justering av startpunkt for skitrekk F2 mot vest/sør.

### **§ 1**

#### **GENERELT**

Detaljreguleringa inneheld følgjande føremål:

- Bygningar og anlegg: Fritidsbusetnad – frittliggjande
- Bygningar og anlegg: Skianlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Køyreveg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Grøntstruktur: Turdrag
- Grøntstruktur: Kombinerte grøntstrukturføremål: Turdrag/ Friområde
- Landbruks- natur- og friluftsføremål: Friluftsføremål
- Landbruks- natur- og friluftsføremål: Kombinert angitt hovudføremål Friluftsføremål/Skiløypetrasé
- Bruk og vern av sjø og vassdrag: Kombinerte oppgitte hovudføremål: Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsføremål/ Skiløypetrasé

### **§ 2**

#### **FELLESFØRESEGNER**

##### **2.1 Kulturminne**

Dersom det under anleggsarbeidet kjem fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet stoppast og kulturavdelinga i fylkeskommunen varslast, jf. kulturminnelova § 8.2.

##### **2.2. Terrenghandsaming**

2.2.1 Inngrep skal skje på ein miljømessig, varsam måte. Eksisterande terreng, vegetasjon m.v. skal takast vare på i størst mogleg grad.

2.2.2 Fylling/skjering knytt til vegareal kan, der det er naudsynt, førast inn på tilgrensande areal som er regulerte til andre føremål.

##### **2.3 Andre anlegg**

2.3.1 Innanfor planområdet kan det tilpassast naudsynte trasear og anlegg for vatn, avlaup og andre tekniske installasjonar (pumpestasjon, nettstasjon/trafo, snøkanonar, m.v.). Anlegga skal ha ei god terrengtilpassing og utforming som er tilpassa området elles. Slike anlegg vert tillate utbygd etter godkjend teknisk plan. Tilhøyrande bygningar skal ha ei god estetisk utforming.

- 2.3.2 Leidningar for elektrisk kraft og telekommunikasjon skal leggjast i bakken, og der det er mogleg, skal traseane følgje vegar og stiar. Avfall skal leverast slik som fastsett i gjeldande renovasjonsordning for SIMAS.
- 2.3.3 Sognekraft AS skal kontaktast for lokalisering og etablering av nettstasjon i planområdet.
- 2.3.4 Brannberedskap  
Det skal etablerast brannberedskap jf. kommunen sitt notat datert 20.06.07, arkivsak 05/1624.

## **2.4 Rekkjefølgjeføresegner**

- 2.4.1 Planar for vassforsyning og avlaupsløysing for heile planområdet skal vere godkjend før løyve til oppføring av bygningar vert gjeve. Naudsynte anlegg for vatn/avlaup skal vera opparbeidde før nye bygningar kan takast i bruk. Alle hytter innanfor planområdet skal knyte seg til kommunalt VA-anlegg.
- 2.4.2 Før det kan byggjast hytter i FRF1 – FRF9, må køyreveg vera etablert i samsvar med planen. Same gjeld turdrag (TU) og friluftsområde (FR) som fastsett i §§ 5.1.2 og 6.1.3.
- 2.4.3 Før det kan etablerast skitrekk med tilhøyrande anlegg, skal det innanfor føresegnsgrense merka # anleggjast voll for leiing av Botnagrovi mot bekkfar i aust.

## **2.5 ROS-tiltaksplanar**

- 2.5.1 Handtering av overvatn og snødeponering  
Før løyve til igangsetting for kvar tomt skal det dokumenterast lokal overvasshandtering ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggjeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet.

### **§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG (pbl § 12-5, 1. ledd nr. 1)**

#### **3.1 Fritidsbustad – frittliggjande**

For nærare avklaring kring rammer og innhald i tiltaket skal tiltakshavar be kommunen om ein førehandskonferanse i forkant av prosjektering, jf. PBL § 21-1.

Områda **FRF1 – FRF9** kan byggjast ut med frittliggjande enkelthytter. Det skal vere minst 2 biloppstillingsplassar pr. hytte.

#### **3.2 Handsaming av uteareal**

- 3.2.1 Det ubygde arealet på kvar tomt og mellom tomtene skal skånast mest mogleg mot terrenginngrep og inngrep i vegetasjonen, og handsamast slik at det står fram mest mogleg som naturmark også etter utbygginga.
- 3.2.2 Dersom tiltaka på tomt vert omfattande med omsyn til utgraving, støttemurar og liknande må det gjerast reie for dette i eigen utomhusplan i målestokk 1:200 og eventuelt geotekniske berekningar. Fyllingar og skjeringar skal målsetjast både i plan og snitt. Høgde på fylling og djupne på skjering bør ikkje overstige maksimalt 1,5 meter frå eksisterande terreng. Ved fylling av skrånande tomter bør det vere nokonlunde balanse i tverrsnittet.

- 3.2.3 Ved søknad om rammeløyve skal det gjennom utomhusplan gjerast greie for korleis hytta er tilpassa terrenget på tomta, jf. § 2.2.1. Utomhusplan skal vise opparbeiding av uteareal, terrenginngrep, støttemurar, tilkomst og plassering av bygningar.
- 3.2.4 Før ferdigattest kan verte gitt må kvar tomt vere opparbeidd i høve til godkjend utomhusplan.
- 3.2.5 Det er ikkje tillate med støttemurar høgare enn 1,2 meter. For å støtte opp terreng i bakkant av hyttene, kan det tillatast noko høgare støttemur. Ved høgare støttemur i bakkant av hytta, skal byggesøknaden dokumentere trongen for terrengstøtte og vise ei estetisk løysing. Støttemurar skal utførast i naturstein.
- 3.2.6 Det er ikkje tillate med terrassar på pælar over 0,5 meter.
- 3.2.7 Det skal ikkje setjast opp gjerde eller flaggstenger.
- 3.2.8 Hytteeigarane har gjerdeplikt i den grad det er naudsynt for å halde husdyr unna. Gjerdet skal tilpassast hytta i form og farge. Gjerde skal avgrensast til å gjelde uteområda kring hytta og ikkje heile tomta. Det kan anleggjast ferister på vegnettet. Meir omfattande gjerdehald må godkjennast.
- 3.2.9 Det kan gjerast justeringar av tomtegrenser dersom det gir ei betre terrengtilpassing eller ved endring av bekkeløp.

### **3.3 Utforming av bygningar**

- 3.3.1 Bygningsstyresmakta skal ved handsaming av byggemeldingar sikre at busetnaden får ei god form tilpassa tomta og god utvendig farge-/materialbruk. Det er ikkje høve til å nytta reflekterande materiale.
- 3.3.2 Fasaden på bygningane skal det nyttast naturlege materialar som tre og naturstein. Fargane skal vere mørke tjøre- eller jordfargar som ikkje skil seg ut i landskapet. Det skal opplysast om fargeval ved søknad om byggeløyve. Hovudhytta og uthus/anneks/garasje/carport skal ha form og farge som harmonerer.
- 3.3.3 Taktekking på hovudhytte og sideeining skal vere mørk og matt, til dømes skifer eller torv. Metallplater er ikkje tillate.
- 3.3.4 Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Ut frå ei grunngjeven utgreiing i utomhusplan for korleis hytta er tilpassa terrenget, kan terrasserte hytter med einssidig fall på takflatene godkjennast på tomtar med gjennomsnittleg fall 1:3 eller meir.
- 3.3.5 På bygningar med sokkeletasje er det ikkje tillate med ark eller oppstove. For andre bygningar kan det godkjennast ark eller oppstove under følgjande føresetnader:
- Oppstove er eit takoppløft vinkelrett på hovudmøne og skal vere plassert inne på takflata.
  - Ark eller oppstove skal ikkje overstiga 1/3 av lengda på takflata som ark eller oppstove er ein del av.
  - Samla breidde på arker skal ikkje overstige 1/3 av lengda på takflata som arkene er ein del av.
  - Lengd takflate vert rekna ved gesims av takflata som oppstove eller ark er ein del av.
- 3.3.6 Hyttene si møneretning skal vere parallell med hovudkoteretning i terrenget og er definert i plankartet. Det kan gjerast mindre justeringar i møneretning dersom det gir ei betre terrengtilpassing.

### **3.4 Grad av utnytting/høgder**

- 3.4.1 Hovudhytte skal ha BYA maks 120 m<sup>2</sup>. Sideeining skal ha BYA maks 30 m<sup>2</sup>, anten som uthus/anneks/garasje eller carport. Avstanden mellom hovudeining og sideeining skal ikkje overstige 4 meter.
- 3.4.2 Bygningar skal ha grunnmur maks 0,5 meter.
- 3.4.3 Hovudeining skal ha ei mønehøgd på maksimalt 5,0 meter og gesimshøgd maksimalt 3,5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terrengnivå innanfor bygningen sitt fotavtrykk. Høgdeskilnad i terrenget bør takast opp ved bruk av sokkelplan. Der det er opna for ark eller oppstove skal ark/oppstove ha ei mønehøgd på maksimalt 6,5 meter og gesimshøgd maksimalt 5,5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terrengnivå innanfor bygningen sitt fotavtrykk. Sideeining skal ha ei mønehøgd på maksimalt 4,0 meter og gesimshøgde på maksimalt 3,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terrengnivå innanfor bygningen sitt fotavtrykk.
- 3.4.4 Maksimalt tal nye einingar innanfor kvart område eller samla område er:  
FRF1: 9  
FRF2: 6  
FRF3: 6  
FRF4: 1  
FRF5: 1  
FRF6: 9  
FRF7: 12  
FRF8: 1  
FRF9: 5
- 3.4.5 Areal til biloppstillingsplass er ikkje inkludert i BYA.

### **3.5 Skianlegg**

- 3.5.1 Skianlegg SKI  
Installasjonar som er naudsynte for etablering og drift av skitrekk skal skje innanfor avsett område SKI1 og SKI2. Området skal elles, så langt som mogleg, ha preg som naturmark. Jamfør også § 9.
- 3.5.2 Det er tillate med mindre justeringar for trekktrasé og andre installasjonar for nytt trekk for å sikre betre terrengtilpassing eller tryggleik.
- 3.5.3 Det kan etablerast barneskitrekk på inntil 300 meters lengde innanfor føremål SKI4. Barneskitrekket skal liggje på vestsida av eksisterande skitrekk i SKI2, med maksimum avstand på 25 meter frå midt i trekket.

## **§ 4**

### **SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5, nr. 2)

#### **4.1 Køyreveg**

- 4.1.1 Køyrevegane er avmerkt med full reguleringsbreidd. Innanfor området skal det opparbeidast køyrebane, møteplassar, skulder og naudsynt grøft- og gjerdeavstand.
- 4.1.2 Terrenngrep i samband med køyreveg skal skje varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal ha ei helling som gjer at jorda ligg i ro, og skal plantast/såast med stadeigen vegetasjon eller stellast på annan tiltalande måte. Sideterreng skal arronderast på ein måte som er godt tilpassa landskapet og revegeterast.

4.1.3 Dei mest trafikkerte vegane bør ikkje nokon stad vera brattare enn 1:9. I kryssområde og kurver skal vegen avflatast.

4.1.4 Felles køyreveg f\_V1 er felles for FRF1-8.  
Felles køyreveg f\_V2 er felles for hytte i tilgrensande plan.  
Felles køyreveg f\_V3 er felles for FRF1.  
Felles køyrevegar f\_V4 er felles for FRF2 og FRF3.  
Felles køyreveg f\_V5 er felles for FRF6-FRF8.  
Felles køyreveg f\_V6 er felles for FRF7 og FRF8

4.1.5 Køyreveg o\_V er offentleg.

## **4.2 Annan veggrunn – teknisk anlegg**

4.2.1 Annan veggrunn-teknisk anlegg består av vegens sideareal.

## **§ 5**

### **GRØNTSTRUKTUR**

(pbl § 12-5, nr. 3)

#### **5.1 Turdrag**

5.1.1 Innanfor føremål turdrag (TU) gjeld sambindingstrasé mellom skitrekk og løyper i Hodlekve. Sambindingstraseen skal førast i planfri kryssing med offentleg tilkomstveg 0\_V.

5.1.2 I området for turdrag (TU) skal det ryddast og planerast for ferdsel i sambindingstraseen.

#### **5.2 Kombinerte grønstrukturføremål. Turdrag/friområde**

5.2.1 Området f\_TU/FO er felles for områda FRF1 – FRF5. Området skal vere tilgjengeleg for fri ferdsel.

## **§ 6**

### **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL OG REINDRIFT**

(pbl § 12-5, nr. 5)

#### **6.1 Friluftsføremål**

6.1.1 Friluftsføremåla f\_FR1 – f\_FR2 inneheld viktige landskapsdrag og kulturlandskapselement. Det skal takast vare på eksisterande turstiar, løyper m.v. i naudsynt grad. Landbruksverksemd som er til skade for naturmiljøet er ikkje tillate. Vegtrasear kan krysse føremålet i naudsynt grad, med krav om tilpassing til terreng.

6.1.2 Friluftsføremål f\_FR3 inneheld viktige landskapsdrag og kulturlandskapselement. Det skal takast vare på eksisterande turstiar, løyper m.v. i naudsynt grad. Landbruksverksemd som er til skade for naturmiljøet er ikkje tillate.

6.1.3 I områda for friluftsmål f\_FR1 og f\_FR2 skal det etablerast overgang over fellesveg f\_V5 for å sikre tilkomst til sambindingstrasé (TU).

#### **6.2 Friluftsføremål/Skiløypetrasé**

6.2.1 Innanfor kombinasjonsføremålet friluftsføremål/skiløypetrasé (FR/SKT1-FR/SKT3) kan det ryddast vegetasjon for alpinløyper. Terrenget kan planerast i naudsynt grad. I område kor det er

vurdert at det er potensiale for snøskred skal det ikkje gjerast terrengiltak som vil kunne medføre auka snøskredfare.

- 6.2.2 Rydda og opparbeidde trasear skal ikkje omfatte meir enn 20 % av det totale arealet innanfor FR/SKT1-FR/SKT3. Resten av arealet skal ha preg av naturmark.
- 6.2.3 Det er tillate å etablere høgdebasseng og tekniske installasjonar for snøproduksjonsanlegg innanfor føremålet.

## **§ 7**

### **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

(pbl § 12-5, nr. 6)

#### **7.1 Kombinasjonsføremål Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsføremål/Skiløypetrasé**

- 7.1.1 Innanfor kombinasjonsføremålet Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsføremål/Skiløypetrasé VKH 1 og VKH2 skal det sikrast naudsynt breidd på elveløp som tilfredsstiller tekniske krav for ny vassføring.
- 7.1.2 Innanfor kombinasjonsføremålet Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsføremål VKH2 skal det sikrast fordrøying i elveløpet ved å etablere ujamne botn- og sideflater. I tillegg skal det leggst stor stein i elveløpet for bremsing av vasstraumen.
- 7.1.3 Nytt elveløp innanfor kombinasjonsføremålet Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsføremål/Skiløypetrasé VKH2 skal etablerast med bakgrunn i teknisk plan. Teknisk plan skal vise fordrøyingselement og tilstrekkeleg dimensjonering av plastring og fylling ut frå forventa ny vassføring. Teknisk plan skal utarbeidast i samråd med NVE.

## **§ 8**

### **OMSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

#### **8.1 Frisiktzone**

- 8.1.1 I frisiktsoner skal det til ei kvar tid vere fri sikt ned til 0,5 meter over tilstøytande vegars plan.

## **§ 9**

### **FØRESEGNSSOMRÅDE # 1**

(kartforskrifta)

- 9.1.1 Eit servicebygg kan plasserast innanfor føresegnssområde # 1. Fellesføresegnene §§ 2.1-2.5 gjeld også for dette bygget.

Servicebygget skal ha saltak og mønehøgda skal ikkje overstige 11 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Bygget kan ha ein BRA inntil 1000 m<sup>2</sup> fordelt på fleire etasjar.

Før det vert gjeve byggjeløyve for servicebygget er det krav om ei utgreiing av byggegrunnen utført av fagfolk med relevant kompetanse. Utgreiinga skal ta føre seg sikring og eventuell omlegging av bekkar, og ta omsyn til auka nedbør som følgje av klimaendringar og konsekvensar sør for planområdet. Endeleg plassering av servicebygget innanfor føresegnssområde må ta omsyn til resultat frå utgreiinga.