



Planident: 201803
Datert: 01.03.19
Sist revidert: 24.05.19
Vedtatt i kommunestyret:

EIDE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR SNIPA

I medhold av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i Plan- og bygningsloven (PBL) gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Planen erstatter delvis reguleringsplan for Brandseter, vedtatt den 26.06.07 og sist endret 27.01.13.

§ 1 FORMÅL

Formålet er å detaljregulere et område som i gjeldende reguleringsplan er regulert til *næringsformål turisme/spesialområde friluftsområde*, sikre atkomstforhold og gjennomførbarhet av framtidige tiltak.

§ 2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål og hensynssoner, jf. PBL §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg

Turisme/friluftsområde (BAA1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (f_SKV1)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

Landbruksformål (LL1-3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Kombinerte formål i sjø og vassdrag; naturområde og friluftsområde (VKA1-4)

Hensynssoner

Ras- og skredfare (H310)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Ved byggesøknad skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde fra ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser, manøvreringsareal for busser, eventuelle støttemurer og uteoppholdsareal.

Ved byggesøknad for første tiltak på området avsatt til turisme/friluftsområde skal det vedlegges en situasjonsplan for utbedring av avkjørselen fra fylkesveg 64, jf. rekkefølgekrav § 9.1.

3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven og vegloven gjelde.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Vegetasjonen i turist-/friluftsområdet skal i størst mulig grad tas var på i sin naturlige form.

3.4 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner.

3.5 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale. Byggesøknader skal sendes fylkeskommunen og Fylkesmannen for uttale før vedtak.

3.6 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har tredd i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

3.7 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med til enhver tid gjeldende forskrifter. Prinsippene skal vurderes ut fra terrengets beskaffenhet. Dersom det kreves betydelige terrenginngrep eller på annen måte uheldige løsninger, kan prinsippet avvikes.

3.8 Detaljregulering

Er bygge- og anleggstiltak, som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Turisme/friluftsområde (BAA1)

- 4.1.1 Området er avsatt til turisme/friluftsområde og skal benyttes til bygg/installasjoner knyttet til etablering av næringsvirksomhet forbundet med turisme.
- 4.1.2 Maks tillatt bebygd areal for området er %-BYA = 10 %. Maksimalt tillatt grunnflate for bebyggelsen er 350 m².
- 4.1.3 Innenfor området er det tillatt å etablere utsiktsplatå.
- 4.1.4 Maks mønehøyde er satt til 12 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.
- 4.1.5 Det skal unngås lysforurensing på bygninger og uteareal utenom åpningstid.

- 4.1.6 Innenfor området skal det etableres snuplass og parkeringsplass for 1 buss som er egnet for formålet, samt 4 parkeringsplasser.
- 4.1.7 Det tillates å etablere tilkomst til BAA1 via eksisterende tunnel, denne kan forlenges fram til fjellstua.
- 4.1.8 Stier i terrenget skal tilpasses naturlige formasjoner.
- 4.1.9 Det skal utarbeides et brannkonsept av brannrådgiver ved prosjektering av bygg knyttet til turisme. Brannkonseptet skal legges ved byggesøknaden.
- 4.1.10 Det må innhentes tillatelse fra kommunen før etablering av infiltrasjonsgrøft for gråvann eller andre lokale utslipp.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (f_SKV1)

- 5.1.1 Området er avsatt til felles kjøreveg for tilliggende eiendommer.
- 5.1.2 På området er det ikke lov med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av kjørevegen.
- 5.1.3 Bruksrett til kjørevegen er ikke gitt gjennom disse bestemmelsene, men må etableres i tillegg til reguleringsplanen i form av private avtaler.
- 5.1.4 Plankartet viser eksisterende vegtrasé. Nødvendige breddeutvidelser i svinger tillates, samt møteplasser for møtende biler der terrenget tillater det.
- 5.1.5 Kjørevegen skal ikke vintervedlikeholdes.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1 Landbruksformål (LL1-3)

- 6.1.1 Områdene skal benyttes til jordbruk og skogbruk.
- 6.1.2 Det tillates å etablere enkle turstier på områdene.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Kombinerte formål i sjø og vassdrag; naturområde og friluftsområde (VKA1-4)

- 7.1.1 Området er avsatt til kombinerte formål i sjø og vassdrag; naturområde og friluftsområde i sjø og vassdrag.
- 7.1.2 Det er ikke tillatt med masseutfylling, bygg, høyderregulering eller andre inngrep som reduserer vannet/vassdraget sin verdi som biotop og rekreasjonskilde.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Ras- og skredfare (H310)

- 8.1.1 Området er avsatt som faresone for steinsprang.
- 8.1.2 Det må gjennomføres tiltak for å oppnå akseptabel sikkerhet mot skred, jf. skredfarevurdering og § 9.2.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Før tiltak innenfor BAA1 kan igangsettes skal følgende utbedres ved avkjørselen fra fylkesveg 64:
- Driftsavkjørselen ca. 30 meter lenger vest må saneres.
 - Avkjørsel fra FV64 må strammes opp og bør utformes som kryss i samsvar N100.
 - Parkeringsarealet må fysisk avgrenses fra gang- og sykkelvegen.
 - Avkjørsel fra internvegen til parkeringsplassen må trekkes lenger bort fra FV64 for å få en ryddigere trafikal situasjon i kryssområdet.
- 9.2 Før tiltak innenfor BAA1 kan igangsettes og vegen tas i bruk til transport av besøkende må følgende tiltak være utført for å oppnå akseptabel sikkerhet mot skred for vegen, jf. skredfarevurdering fra Norconsult datert 27.02.19:

- Østre del av berghammer 1 (der hvor nedfall kan ta retning mot veg), samt berghammer 2 og 3 skal gås over og sjekkes for eventuelle løse blokker. Jf. figur 9 i skredfarevurderingen for lokalisering av berghammer 1-3.
- Skråterrenget fra vegen og opp til berghammerne skal sjekkes for ustabile blokker. Disse renskes ned eller legges stabilt i terrenget.

Arbeidene skal følges opp av ingeniørgeolog (både i forkant og underveis) som skal gjøre en sluttvurdering av oppnådd skredsannsynlighet. Sluttvurderingen skal vedlegges byggesøknaden for første tiltak innenfor BAA1.

9.3 Det er ikke planlagt vintervedlikehold av vegen. Om dette endres i framtida må det gjøres en ny skredfarevurdering og eventuelle nødvendige tiltak må utføres.

9.4 Ved forlengelse av eksisterende tunnel skal det foretas en ressursvurdering av overskuddsmasser som tas ut.