

## PLANBESKRIVELSE

### MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR FØRSØDDIN, NORD- AURDAL KOMMUNE

Endringene omfatter gnr. 83 bnr. 91 og 98 og del av gnr. 83 bnr. 7 og 56

Endring av plan med planID: 0542R117



Dato: 22.06.2018

## Innholdsfortegnelse

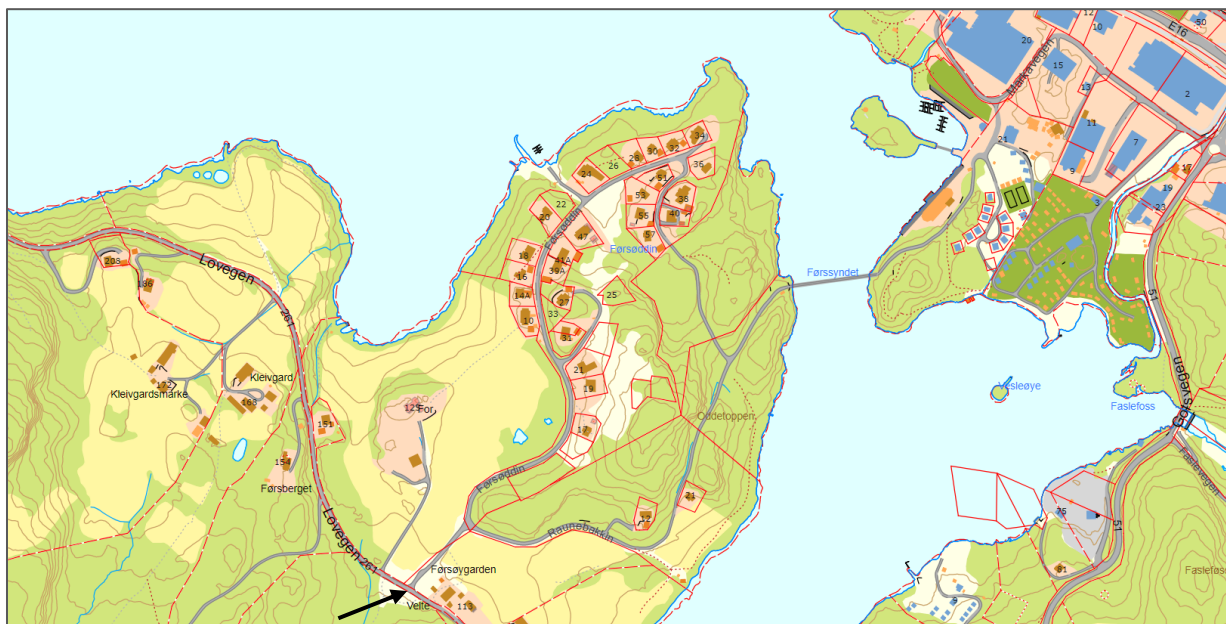
1. Innledning.....	3
2. Rammer og føringer .....	3
2.1 Nasjonale føringer .....	3
2.2 Regionale føringer .....	4
2.3 Lokale føringer.....	4
3. Beskrivelse av planområdet .....	5
3.1 Planavgrensning .....	5
3.2 Bebyggelse og teknisk infrastruktur .....	5
3.3 Grønnstruktur, vassdrag og naturmangfold.....	5
3.4 Kulturminner .....	6
3.5 Barn og unge, universell utforming og friluftsliv .....	6
3.6 Andre forhold .....	7
4. Beskrivelse av forslag til endring av plan og bestemmelser.....	7
4.1 Hensikt og formål .....	7
4.2 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse .....	8
4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	8
4.3.1 Veg.....	8
4.4 Grønnstruktur.....	8
4.5 Hensynssoner .....	8
4.5.1 Sikringssone - Frisikt .....	8
4.5.2 Faresone - Høyspenningsanlegg.....	8
4.6 Fellesbestemmelser.....	9
5. Vurdering av konsekvenser .....	9
5.1 Landskap.....	9
5.2 Trafikkforhold .....	10
5.3 Naturmangfold .....	10
5.4 Andre forhold .....	10
5.5 Konklusjon .....	10

*Figur på forsiden: Planområdet, markert med mørk sirkel, for reguleringsplan Førsøddin ligger nær Leira i Nord-Aurdal kommune.*

# 1. Innledning

Reguleringsplan for Førssøddin ble vedtatt 17.03.2005. Den omfattet da hele neset Førssøddin ved Leira. Det ble ved tegning tatt utgangspunkt i fem meters koter, hvilket ga noe unøyaktighet. Siden planen ble vedtatt odden blitt bebyggt med hus og veier.

Tiltakshaver Stim Development AS ønsker å dele opp tomtene litt annerledes i forhold til terreng tilpasset en moderne utforming av bygg og anlegg. Adkomstveien Raunebakkin må derfor flyttes noe slik at tomtene får en god utforming, plassering og utnytting.



*Nesten hele odden ved Førssundet eller Førssyndet er regulert i reguleringsplan fra Førssøddin. Planen avgrenses av krysset med Lovegen i sørvest, markert med svart pil.*

## 2. Rammer og føringer

### 2.1 Nasjonale føringer

Kommunal planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

- Plan- og bygningsloven
- Kart- og planforskriften
- Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene om planlegging

Andre relevante er:

- Naturmangfoldloven
- Skogbruksloven
- Vannressursloven
- Drikkevannsforskriften
- Vannforskriften

- Forskrift om konsekvensutredninger
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB 2017)
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2, Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

## 2.2 Regionale føringer

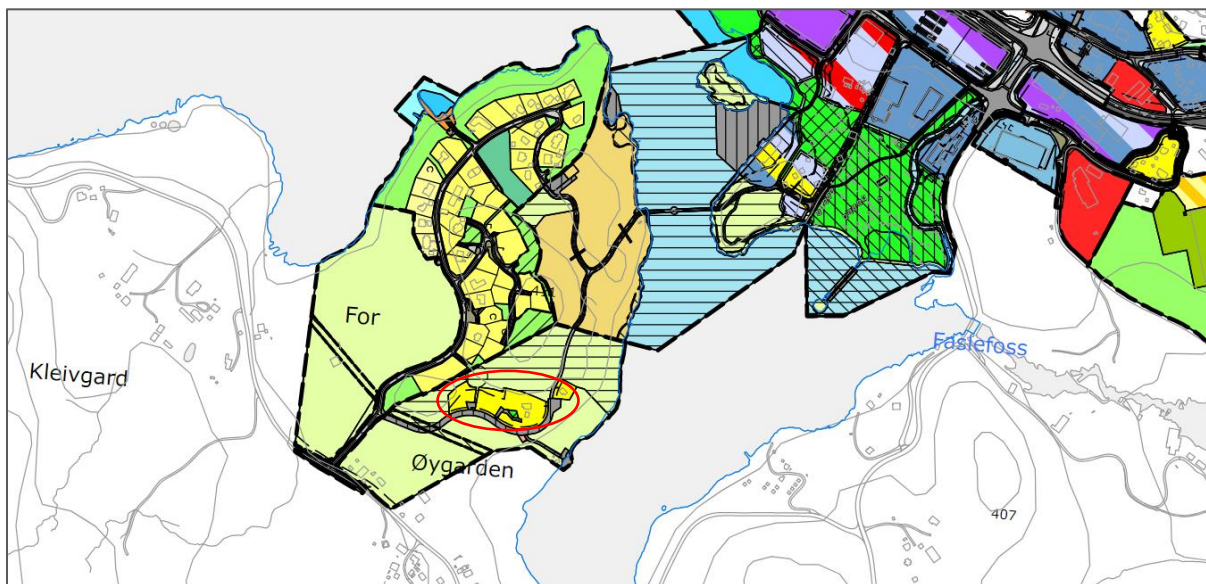
Relevante føringer på regionalt nivå er:

- Regional planstrategi 2012-2016
- Regional plan for klima og energi 2013-2024
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2014-2017

## 2.3 Lokale føringer

Reguleringsplan for Førøddin, vedtatt 2005, gjelder i planområdet. Videre er to andre reguleringsplaner vedtatt etter dette nær nevnte reguleringsplan:

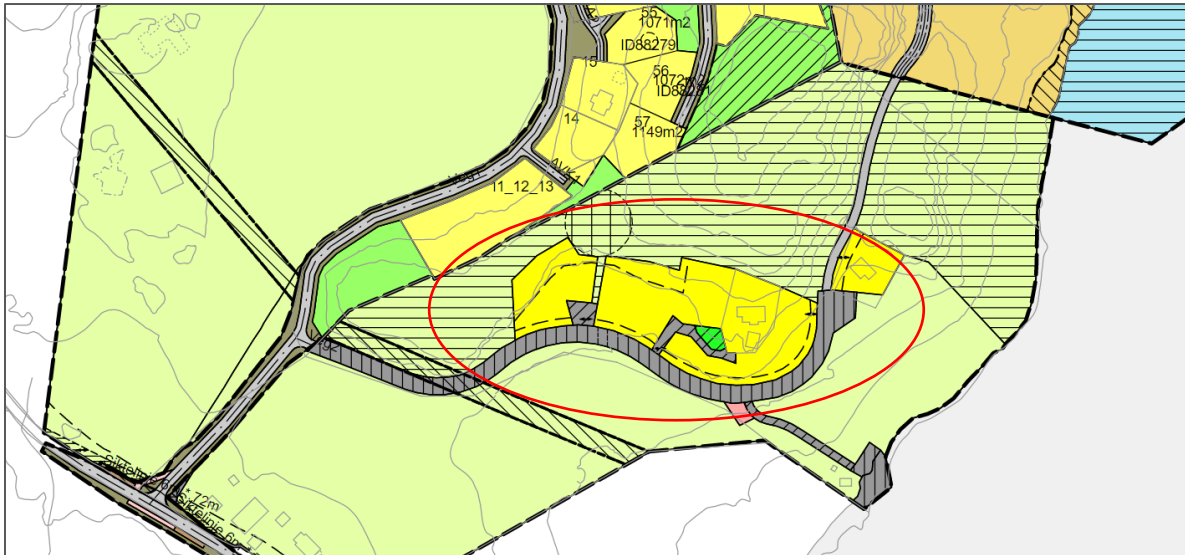
- Førøddin 2, ikrafttredelsesdato 15.11.2015
- Strandefjorden Fritidspark, vedtatt 17.06.2010



*Utsnitt fra reguleringsplanbasen til Nord-Aurdal kommune, kilde: valdreskart.no. Planområdet er markert med rød ellipse.*

Reguleringsplanen for Førøddin er i sør regulert til landbruksområde, boligbebyggelse m.m. I planområdet for endringen inngår formålene:

- Byggeområdene
- Spesialområder – private vegger
- Fareområder
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde : Tekniske anlegg
- Spesialområder – Generelt



*Deler av reguleringsplan for Førsøddin, vedtatt 2005. Endringsområdet er de gule feltene langs veien i sør, markert med rød strek i ellipseform.*

### 3. Beskrivelse av planområdet

#### 3.1 Planavgrensning

Det aktuelle området er sørvest for Leira sentrum, på sørsiden av odden Førsøddin. Beliggenhet er vist på forsiden og kapittel 2.3. Planområdet er på 14 470,3 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Bebyggelse og teknisk infrastruktur

I planområdet for endringen er det to bebygde tomter, gnr. 83 bnr. 91 og 98. De øvrige åtte regulerte er ubebygde og ligger på eiendom gnr. 83 bnr. 56.

Adkomstveien, Raunebakkin, med veigrøft er opparbeidet og ligger på eiendom gnr. 83 bnr. 7 og 56.

Høyspentledning ligger som jordkabel gjennom planområdet.

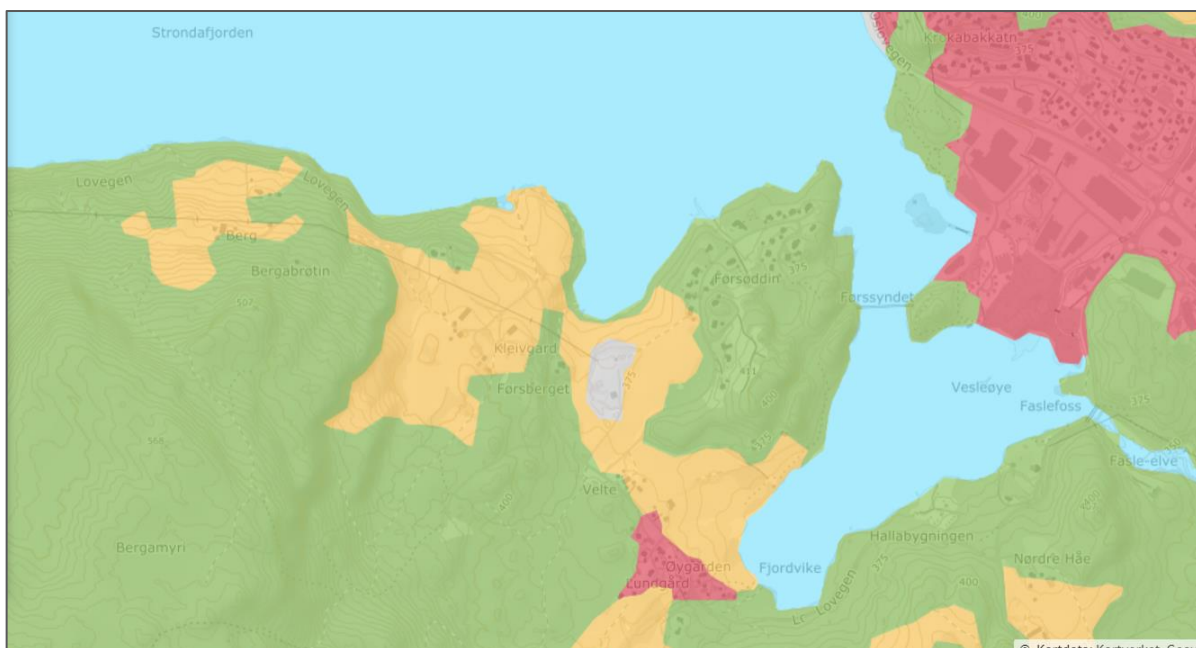
Vann og avløp er tilkoblet offentlig nett.

#### 3.3 Grønnstruktur, vassdrag og naturmangfold

Det er noe kupert terreng på odden med høydeforskjell ca. 356 m.o.h. ved Strondafjorden og opp til 411 m.o.h. som høyeste punkt. Planområdet for endringen ligger sør på neset ca. 365 – 380 m.o.h. i en sørvendt helling med bratte fjellssider opp mot terrenget nord for den foreslåtte endringen. Like nord for planområdet ligger det høyeste punktet på neset, 411 m.o.h.

Det er den østvendte skogkledde delen av neset terrenget er høyest, og det danner en landskapsvegg mellom Leira i nord og planområdet og deler av bebyggelsen og landskapet sør for dette. Avstand til sjøen er ca. 110 meter, og planområdet er nesten ikke synlig fra sjøen siden høyden i nord danner en vegg mot nord og delvis mot øst og vest.

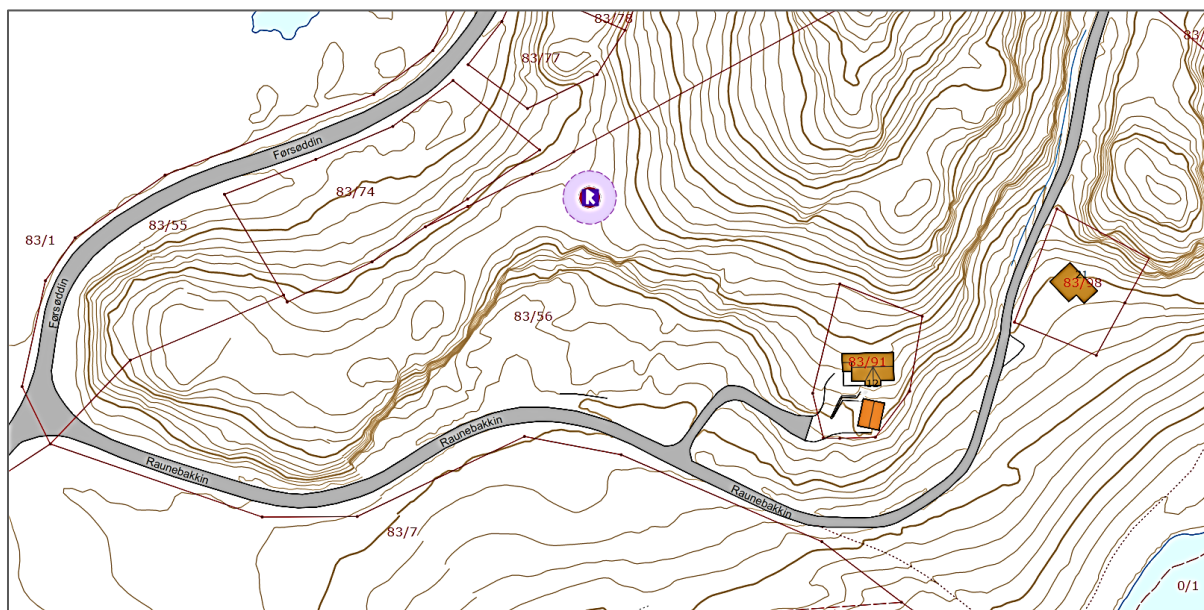
Det er ikke registrert truede eller nær truede arter i planområdet. Det er ikke registrert fremmede arter.



*Odden Førsøddin er i stor grad skogkledd, med bebyggelse i vest. I sør er det jordbrukslandskap.*

### 3.4 Kulturminner

Det er registrert automatisk fredet kulturminne nord for de ønskede endringene.



*Et fornminne er registrert rett nord for den ønskede endringen på eiendom gnr. 83 bnr. 56.*

### 3.5 Barn og unge, universell utforming og friluftsliv

Raunebakkin er en del av et gang- og sykkelvegnett med forbindelse til Leira i gangbru over sundet lenger nord på neset. Raunebakkin er altså både en adkomstveg for tomtene langs veien og en viktig ferdselsåre for gående og syklende, og den går over i gang- og sykkelveg lenger nord med smalere bredde og stengsel. Det er mulig å gå og syke rundt på neset på nevnte ferdselsåre og så videre på vestsiden av neset på veien Førsøddin. Raunebakkin har avkjøring fra Førsøddin som igjen har avkjøring fra den kommunale vegen Lovegen.

Det er ikke spesielt tilrettelagt med universell utforming. Det er mulighet for lek i strandsonen, i skogen og delvis i tilrettelagte områder nord på neset.

### 3.6 Andre forhold

Arealet der det ønskes endringer, inngår i område med lav-moderat aktsomhet for radon.

Begrensede arealer i sør inngår i område med høy aktsomhet for radon.

Avstand til sentrum av Leira er 1-1,8 km. Det betyr gå- og sykkelavstand til ulike sentrumsfunksjoner som matbutikk, andre forretninger, videregående skole, idrettshall m.m. er i gå- og sykkelavstand.

## 4. Beskrivelse av forslag til endring av plan og bestemmelser

### 4.1 Hensikt og formål

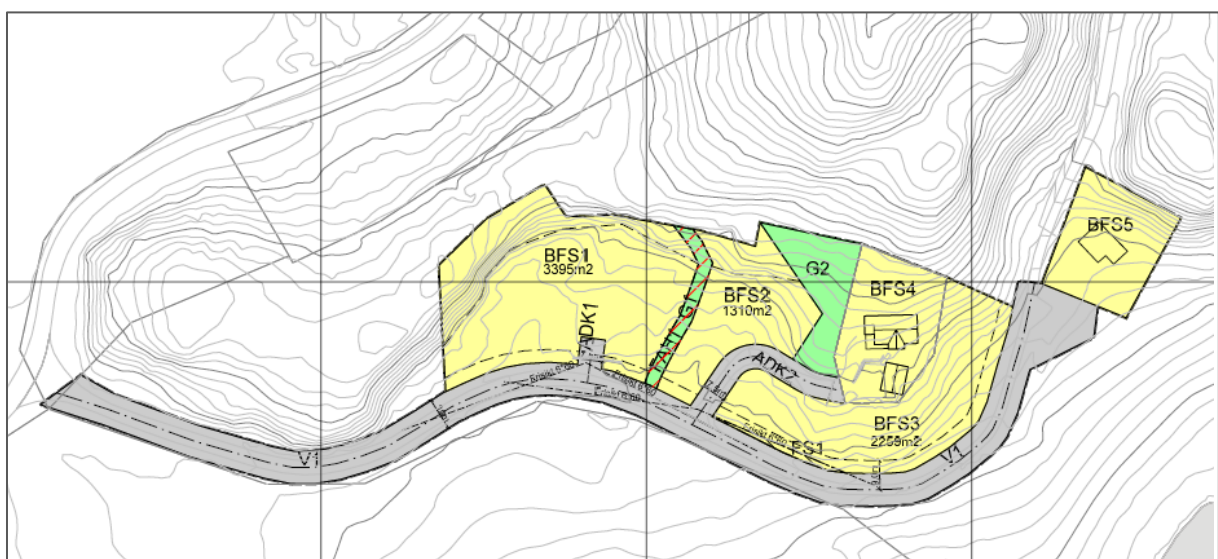
Hovedhensikten med forslag til endringer i plankart og bestemmelser er å tilrettelegge for en høyere utnyttning og bedre tilpasset tomteinndeling ifht. terreng og landskap.

Hensikten er å tilrettelegge for en god utforming av boligbebyggelsen og et godt bomiljø og -kvalitet.

Innenfor planområdet inngår følgende formål og hensynssoner:

- Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse	9 277,8 m <sup>2</sup>
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Veg	4 343,7 m <sup>2</sup>
- Grønnstruktur	
- Grønnstruktur	848,8 m <sup>2</sup>
- Hensynssoner	
- Sikringsone - Frisikt	
- Faresone - Høyspenningsanlegg	

Planområdet er på 14 470,3 m<sup>2</sup>.



Utsnitt av plankartet for planforslaget.

## 4.2 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse

I feltene BFS1-5 kan det oppføres tomanns- og eneboliger. Maksimum tillatte bebygde areal totalt i hvert av feltene er %BYA=25%. Garasje skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel. Garasjeloft kan benyttes som uthus.

Maksimum tillatt gesims- og mønehøyde kan være hhv. 5,5 og 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimum bredde på gavler er 12 meter.

Utvendig tak bør dekkes med mørke, matte farger som ikke reflekterer sollys. Torv og tegl tillates.

Byggegrenser er vist i plankartet. De viktigste er mot fjellskrenten i nord og mot vei.

Fasade på bebyggelse skal tilpasses fargebruken på bygningene i kulturlandskapet i nærheten. Dyp rød, hvitt og oker kan benyttes. Det kan ikke benyttes blått, grønt og oransje. Evt. solcellepanel, parabol, antenne o.l. skal ha ikke-reflekterende materiale og tilpasset farge til omgivelsene og fasade.

Det åpnes bygging av inntil fire boliger i tun, kjede eller rekke der det terrengmessig ligger til rette for det.

## 4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.3.1 Veg

Samlevegen, V1, skal være åpen for allmenn ferdsel. Kjørebanebredde skal være 5,0 meter. For adkomstveier, ADK1-2, skal minimum kjørebanebredde være 3,5 meter. Minimumsbreddene er satt for å sikre at det blir tilstrekkelig plass for blandet trafikk på veg som har begrenset motortrafikk og skal romme myke trafikanter.

Det skal på hver side av kjørevegen opparbeides tilstrekkelige grøfter som håndterer overvann. Overflaten kan sås med naturlig gressfrøblanding etter opparbeiding.

### 4.4 Grønnstruktur

Felt G1 skal ha naturlig vegetasjon. Innenfor feltet G2 skal naturlig vegetasjon skjøttes for å sikre en vegetasjon som skaper variasjon i landskapet. Videre kan det settes ut enkelt lekeapparat som huske, lave sittegrupper samt benk/sittegruppe i tremateriale for beboerne i feltet BFS1-4. Feltet G2 skal ferdigstilles før brukstillatelse til bolig kan gis i feltene BFS1-3.

Arealene skal skjøttes med hovedvekt på stedstilpassede flerbrukshensyn, og friluftinteressene skal ha førsteprioritet. Flatehogst er ikke tillatt.

## 4.5 Hensynssoner

### 4.5.1 Sikringssone - Frisikt

Innenfor siktsonene tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 meter over tilstøtende vegers terrengnivå.

### 4.5.2 Faresone - Høyspenningsanlegg

Det er 2 meter sone fra høyspentkabel i jord der det ikke tillates inngrep i grunnen eller bygg over. Netteiers sikkerhetsregler skal følges.



## 4.6 Fellesbestemmelser

Tomteinndelingsplan og illustrasjons-/situasjonsplan skal foreligge ved byggesaksbehandling.

For øvrig gjelder fellesbestemmelsene gitt i reguleringsbestemmelsene for Førsøddin, ikrafttredelsesdato 17.03.2005. Dette sikrer en videreføring av gjeldende bestemmelser fra 2005.

Alle bestemmelser gitt i reguleringsbestemmelsene for Førsøddin, ikrafttredelsesdato 17.03.2005, gjelder med unntak av kapitlene 4 Byggeområder, 6 Fareområder, 7 Spesialområder Generelt, 10 Spesialområde – Private veger, 13 Fellesområder – Felles adkomstveger. Selv om disse kapitlene i bestemmelsene går ut i endringsområdet, videreføres de i stor grad i de nye bestemmelsene.

## 5. Vurdering av konsekvenser

### 5.1 Landskap

Avgrensningen mot nord følger planen fra 2005. Videre er videreført fra dagens bestemmelser om boligbebyggelsen:

- Maksimum byggehøyder gesims- og mønehøyde hhv. 5,5 og 8 meter.
- Samme bestemmelser om likt uttrykk for garasje som hovedhus. Garasjeloft kan være uthus.
- Fargebruk tak mørke, matte farger. Torv og tegl tillates.
- Fargebruk fasade hovedhus
- At solcellepanel, antenner o.l. skal ha ikke-reflekterende materiale og tilpasset farge til omgivelser og fasade.
- Mulighet for bygging av inntil fire boliger i tun, kjede eller rekke.

Fellesbestemmelsene fra 2005 er oppgitt i fellesbestemmelsene for endringsområdet i all hovedsak skal følges for endringsområdet.

Grønnstrukturfeltet midt i feltet er i stor grad videreført, og det skal beplantes og skjøttes. Bestemmelsene for landbruksområdene er videreført siden landbrukslovgivningen også skal gjelde i slike felter.



*Den blå heltrukne streken viser formålsgrensene i forslaget lagt oppå kartlaget med gjeldende reguleringsplan.*

Bebyggelsen blir noe tettere grunnet høyere utnyttning og flere tomter innenfor samme areal. Likevel vil endringene gi ubetydelige konsekvenser i fht. plan og bestemmelser fra 2005, jf. figur over som

viser formåls grensene. Bebyggelsen vil ligge skjermet til på sørsiden av neset med svært begrenset innsyn fra sjøen.

## 5.2 Trafikkforhold

Raunebakkin blir adkomstvei for omtrent 14 husstander ved full utbygging. Kjørebanebredden skal være minimum 5,0 meter, hvilket er tilstrekkelig for blandet trafikk med sannsynlig fartsgrense 30-40 km/t. Adkomstveiene tar tilstrekkelig hensyn til trafikk til og fra boligene.

Helt øst i området er det satt av snuplass eller vendehammer for renovasjonsbiler og andre.

Konsekvensene for trafikantene er ikke negative, og de er ubetydelige eller bedre enn i gjeldende plan og bestemmelser der veigrunn var satt med betydelig bredde.

## 5.3 Naturmangfold

Tiltaket skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12. I følge artsdatabanken og [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) som er Miljødirektoratets database, er det ingen rødlistede arter eller naturtyper i området. Utenfor endringsområdet er det registrert taksvale, og arten er knyttet til jordbrukslandskapet.

Det anses ikke at det er forhold som tilsier at føre-var-prinsipp i §9 tilsier negative konsekvenser for natur i området. Videre er det ikke behov for spesielt miljøforsvarlige teknikker og metoder utover det som er i gjeldende fellesbestemmelser og øvrig regelverk, og det skal betales av utbygger. Den samlede belastningen for økosystemene er utbetydelig mer negativ enn i gjeldende plan og bestemmelser.

## 5.4 Andre forhold

Det er ikke negative konsekvenser for andre interesser, herunder barn og unge, enn i plan og bestemmelser fra 2005.

Endringene anses å være godt i samsvar med overordnede føringer, bl.a. boligutbygging i nærheten av tettsteder og sentrumsfunksjoner. Plan og bestemmelser støtter oppunder den lokale føringen Samordnet bolig- og transportplanlegging Fagernes-Leira og Statlig planretningslinje om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Risiko og sårbarhet for endringene er vurdert. Det er ikke forhold som er negative eller krever tiltak i forhold til veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB 2017)

## 5.5 Konklusjon

Endringene som er foreslått i plan og bestemmelser, medfører svært begrensede konsekvenser for miljø og samfunn sammenlignet med plan og bestemmelser fra 2005. Både endringene i seg selv og konsekvensene av dem tilsier at forslag til endring i plan og bestemmelser kan behandles som mindre endringer beskrevet i plan- og bygningsloven § 12-14.

# VEDLEGG 1 PLANBESTEMMELSER FOR FØRSØDDIN, IKRAFTTREDELSESDATO 17.03.2005

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FØRSØDDIN

Sist rev: 03.03.05

### 1 REGULERINGSFORMÅL

- Pbl. § 25 1.ledd nr.1: Byggeområde: Boliger
- Pbl. § 25 1.ledd nr. 2: Område for jord-og skogbruk
- Pbl. § 25 1.ledd nr. 5: Fareområde: Høyspenningsanlegg
- Pbl. § 25 1.ledd nr. 6: Spesialområde: privat veg
  - Spesialområde: friluftsområde på land
  - Spesialområde: Område for privat småbåtanlegg
  - Spesialområde: Tekniske anlegg. Vann- og avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning(trafo).
  - Spesialområde: Frisiktzone ved veg
  - Spesialområde: Bevaring av anlegg
- Pbl. § 25 1.ledd nr. 7: Fellesområder: felles avkjørsel
  - Fellesområder: felles lekeareal for barn

### 2 FELLESBESTEMMELSER

#### 2.1 Illustrasjonsplan.

Det er utarbeidet illustrasjonsplan for hele planområdet som er bindende mht vegetasjonsbevaring og grøntstruktur. Illustrasjonsplanen er veiledende for plassering av bygningene på tomte.

#### 2.2 Bebyggelsens karakter

Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, plassering og utforming av vinduer, fargebruk m.m. skal utformes i samsvar med god byggeskikk i Valdres og med hensyn til områdets eksisterende karakter.

#### 2.3 Inngrep.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for oppføring av bygninger og opparbeidelse av veger og parkeringsplasser. Bebyggelsen og nødvendige uteoppholdsareal skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep på tomtene.

#### 2.4 Kulturminner

Det er registrert fire automatisk fredete kulturminner i planområdet (kullgroper). Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

#### 2.5 Samtidig opparbeidelse.

Anlegg som er nødvendige for at boligområdene skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Dette gjelder bl.a. gangveg, lekeplass/balløkke og tekniske anlegg. Gangbru over til Leira har ingen samtidighetskrav i forhold til utbygging.

### **3 PLANKRAV**

#### **3.1 Situasjonsplan**

I forbindelse med byggesøknad av boliger skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, biloppstilling, garasje, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Byggesøknad skal også vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling inklusive støttemurer. Forholdet til eksisterende trevegetasjon skal vises. Store furutrær og bjørketrær skal innmåles og søkes bevart. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig. Utbyggere av Førsøddin skal godkjenne denne byggesøknad sammen med boligbygger før denne sendes til kommunen.

### **4 BYGGEOMRÅDENE**

- 4.1 I områdene kan det oppføres eneboliger. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) er 17%. (Prosent bebygd areal av netto tomteareal). Bebygd areal defineres som alle hus på tomta. Garasje skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel. Garasjeloft kan nyttes som uthus.
- 4.2 Byggehøyde: tillatt gesims og mønehøyde målt fra gjennomsnittelig planert terreng skal være : Gesims 5,5 m, møne 8 m.  
Høgde på grunnmur skal være maks 1 meter over eksisterende terreng.
- 4.3 Takform skal være saltak eller valmtak Takvinkel bør være mellom 22 og 38 grader, dette gjelder også garasjer. Maksimal bredde på gavler på bolighus er 10m. Bygningene bør ha rektangulær grunnflate. Møneretningen bør følge lengderetningen på huset å skal tilpasses nærliggende bebyggelse. Taket bør tekkes med mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys. Torv og tegl tillates.
- 4.4 Byggegrenser er 4 meter på tomta dersom ikke annet går fram av av plankartet. Garasjene kan tillates plassert inntil 3m fra vegbanekant hvis de ligger langs med vegen, og 6 meter hvis de ligger på tvers. Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense
- 4.5 Fasadene skal tilpasses fargebruken på bygningene i kulturlandskapet i nærheten. Dyp rød, jordfarger, hvitt og oker kan benyttes. Det skal ikke benyttes blått, grønt og orange. Evt. solcellepaneler, tv-antenner, parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge/evt. tilpasset farge i forhold til bygningene.
- 4.6 Det åpnes for sammenslåing av inntil fire tomter for bygging av boliger i tun, kjede, rekke eller tomansbolig der det terrengmessig ligger til rette for det. Sammenslåing for kjede, rekke eller tomansbolig gjelder ikke tomtene som ligger vest og nord for Veg 3 samt tomt 11-13.

### **5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 5.1 Infrastruktur i hvert delområde skal være ferdig opparbeidet av utbygger før byggetillatelse i et delområde gis. Det kan legges opp til en etappevis utbygging, for eksempel fram til pumpehus ved

Veg 3. G/br.nr. 83/7 kan legges ut som en etappe forutsatt at de tekniske anlegg koordineres med resten av utbyggingen, og at andel i Veg 1 utføres.

- 5.2 For de 15 siste tomtene skal det ikke gis byggetillatelse før gangbruprojektet er godkjent og arbeid med brua er igangsatt.

## **6 FAREOMRÅDER**

- 6.1 Eksisterende høyspentlinje krysser området som vist med trase på plankartet. Alle nye el-anlegg skal legges i jord.

- 6.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor fareområdet.

## **7 SPESIALOMRÅDER - GENERELT**

- 7.1 Jord og skoglovens bestemmelser skal fortsatt gjelde i spesialområdene.

- 7.2 Skogen skal skjøttes med hovedvekt på stedstilpassede flerbrukshensyn.. Det vil si at friluftsjakter har førsteprioritet. Flatehogst er ikke tillatt. Området skal framstå med et variert skogsbilde. Stier skal ryddes for å sikre muligheten for allmenn ferdsel.

## **8.0 SPESIALOMRÅDE - FRILUFTSOMRÅDE**

- 8.1 Friluftsområdene sentralt i området kan benyttes som nær-rekreasjon område. Det er forbud mot langtidsfortøyning av båter i friluftsområdet.

- 8.2 Vegetasjon i disse områdene skal bare fjernes som ledd i tilrettelegging for bruk og skjøtsel av vegetasjon. Terrenginngrep er bare tillatt når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots.

- 8.3 Grunneiere skal kunne drive med plukkhogst/tykning av skogen, maks. 20% kan tas ut over en 10-års periode, dog uten å forandre landskapsbilde. Nødvendig rydding for fremføring av allmenne stier og skiløyper kan tillates.

## **9.0 SPESIALOMRÅDE - PRIVAT SMÅBÅTANLEGG**

- 9.1 Det kan anlegges felles brygge i det angitte formålet. I Ssm 1 kan det bygges flytende bølgedemper utenfor bryggeanlegget. På land er det opplagsplass for båter både for Ssm, 2 og 4.

## **10 SPESIALOMRÅDE - PRIVATE VEGER**

- 10.1 Veier innenfor planområdet er private men skal være åpne for allmen ferdsel. Gang- og sykkelveger og fellesområder er åpne for allmen ikke motorisert ferdsel.

- 10.2 Samleveg inn til området skal opparbeides inntil 6 meters bredde, med formålsbredde 11m, mens adkomstvegene skal ha kjørebanebredde hhv. 5 og 4 meter og formålsbredde hhv. 9 og 8 meter. Byggegrense er 9 m fra senterlinje for samleveg, og 8 m fra senterlinje for adkomstveg.

- 10.3 Gang- og sykkelveg: Helårs gang- sykkelveg med reguleringsbredde 5m og gangbro over til Leira. Gangveibanens bredde skal være 2.5m + 0,5m skulder.

## **11 SPESIALOMRÅDE: TEKNISKE ANLEGG**

- 11.1 Avløp skal legges i ledning og kobles til kommunalt anlegg i Strandafjorden. To pumpestasjoner er vist i området, TA1 og TA2.

Det forutsettes utbygging med strømforsyning med 400V systemspenning.

Dersom det blir aktuelt med utbygging av leilighetsbygg eller andre større bygg skal utbygger ta kontakt med nettselskapet for å avklare behovet for nettutbygging og utforming av eventuelle nettløsninger.

Trafostasjonene plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

## **12 SPESIALOMRÅDE BEVARING AV ANLEGG**

Eventuell endring av området må godkjennes av kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen, som også vurderer slitasjehindrende tiltak. Det samme gjelder eventuelle nye anlegg inntil bevaringsområdet.

## **13 FELLESOMRÅDER - FELLES ADKOMSTVEGER**

Veg 1 er felles for alle tomtene i området. Veg 2 er felles for tomt 1-10 .

Veg 3 er felles for tomt 11-44.

Landbrukseiendommene Før og Førssøddin skal ha bruksrett til Veg 1, 2 og 3.

## **14 FELLESOMRÅDER-FELLES AVKJØRSEL**

FA1 er felles for tomt 39, 40, 41, 42, 43 og 44

FA2 er felles for tomt 17, 18, 19, 20, 21 og 22

FA3 er felles for tomt 1, 2 og 3

FA4 er felles for tomt 4, 5, 6, 7 og 8

FA5 er felles adkomst til brygge for alle tomtene/grunneierne i planområdet

FA6 er felles adkomst til brygge for alle alle tomtene/grunneierne i planområdet

## **15 FELLESOMRÅDER - FELLES LEKEAREAL FOR BARN**

Området i nord er felles balløkke. Området ved FA2 er naturområde og berg der naturlig vegetasjon beholdes.

## **16 ANDRE BESTEMMELSER**

Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

Unntak fra reguleringsplanen og disse bestemmelsene kan gjøres av hovedutvalget for plan- og tekniske saker dersom det foreligger særlige grunner, jfr. § 7 i plan- og bygningsloven.

Det skal være mulighet for fri ferdsel langs strandkanten.

Ved oppføring av boliger skal nødvendige tiltak mot radon foretas i henhold til plan- og bygningsloven § 68.