

Trollspegel Gaularfjellet | Reguleringsplan

Innhold:		side
1	Forord	3
2	Grunnlag for planarbeidet	3
2.1	Overordna planar	3
2.2	Gjeldande lovverk	3
3	Målsetjing for planarbeidet	3
3.1	Målsetjing	4
3.2	Strategi	4
4	Planområdet	5
4.1	Lokalisering og avgrensing	5
4.2	Landskap og vegetasjon	5
5	Heimelshavarar	5
6	Innspel til planarbeidet	6
6.1	Innkome merknader etter varsel om oppstart	6
6.1.1	Noregs vassdrags- og energidirektorat, NVE. Brev datert 06.03.06.	6
6.1.2	Statens vegvesen, Region vest, Fjordane distrikt. Brev datert 06.03.06	6
6.1.3	Gunnar Vallestad (gnr.17 bnr.12og 16)	6
6.1.4	Sogn og Fjordane fylkeskommune. Kulturavdelinga	6
6.1.5	Fylkesmannen i Sogn og Fjordane	7
6.1.6	Sogn og Fjordane fylkeskommune. Regionalavdelinga	7
7	Omtale av planen	8
7.1	Areal	8
7.2	Byggeområde	8
7.2.1	Herberger/bevertningstader	8
7.3	Offentleg trafikkareal	9
7.3.1	Offentleg veg	9
7.3.2	Anna veggrunn (nødvendig for å sikre areal til veg)	9
7.3.3	Busshaldeplass	10
7.3.4	Parkeringsplass	10
7.3.5	Gangveg	10
7.3.6	Dimensjonerande faktorar	10
7.4	Fareområde	10
7.4.1	Flaumområde	10
7.5	Spesialområde	11
7.5.1	Friluftsområde (på land)	11
7.5.2	Friluftsområde i sjø og vassdrag	11
7.5.3	Bubilar	11
7.5.4	Campingplass	12
7.5.5	Utleiehytter	12

1 Forord

På oppdrag frå Statens vegvesen, Turistvegprosjektet ved Bjørn Andresen har Nordplan AS utarbeidd framlegg til reguleringsplan for eit område ved Rv13 ved Gaularfjellet i Gaular kommune i Sogn og Fjordane.

Professor siv. ark. Arild Wåge har utarbeidd skissene for prosjektet med overnattingstilbud, kalla Trollspegelen, som er planlagt i området. Dette har danna arbeidsgrunnlaget for reguleringsplanarbeidet. Reguleringsplanen er laga i samråd med oppdragsgjevarar og kommunedirektøren i Gaular kommune og er utarbeidd av sivilarkitekt Oddhild Fausa og ing. Gudveig Fure Oksholen.

Planen er i størst mogleg grad framstilt i samsvar med Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1381 (nov.2001).

2 Grunnlag for planarbeidet

2.1 Overordna planar

Fylkesplan for Sogn og Fjordane.
Kommuneplanen sin arealdel, Gaular kommune.
Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.
Differensiert forvaltningsplan for Gaularvassdraget.

2.2 Gjeldande lover

- Plan og bygningslova, Pbl.
- Vassdragslova, Vdl.

3 Målsetjing for planarbeidet

Turisme i Noreg er i stor grad knytta til naturen. Landskapskvalitetar må derfor stå i fokus under planlegging og gjennomføring av tiltak. Utanlandske turistar er ofte opptatt av å sjå og oppleve fjord-, kyst- og høgfjellslandskap. Opplevingar langs vegen er vesentleg for å kunne oppfylle turistane sine forventningar. Turistvegprosjektet si målsetting er å skape turistvennlege vegar og gi turistane ei landskapsoppleving i eit samarbeid mellom reiseliv, kommunar og andre lokale og regionale instansar. Designet for Trollspegelen er tufta på desse overordna intensjonane om utforming av anlegg i tilknytning til Nasjonale turistvegar.



Illustrasjon frå prosjektet Trollspegelen som viser planlagt bygg i landskapet.

3.1 Målsetjing

- Hovudføremålet er å legge til rette for at det kan etablerast eit serviceanlegg med overnattingstilbod mellom Rv13 og Gaularvassdraget som blir ein del av Nasjonal Turistveg i Noreg. Ferdig prosjekt omfattar bubilcamping, campingområde, utleiehytter og overnattingstilbod/servicehus m/ diverse aktivitetar. I tillegg skal prosjektet knyte saman opplevingane av fossane i området og legge til rette for eit utvida gangvegssystem.
- Området ligg i eit særprega landskap som allereie er ein turistattraksjon i seg sjølv. Elva som renn sør i området tilfører området eit flott naturelement. Kombinasjonen med brua over Likholefossen i nærleiken gjer at ein ynskjer å gjere området til eit allment tilgjengeleg friluftsområde med eit gangvegssystem sett i samband med Fossestien.
- Ein nær samanheng mellom vassdraget og Trollspegelanlegget er viktig for opplevingane av anlegget og ei viktig profilering for turistvegen over Gaularfjellet. Plasseringa av anlegget er derfor svært viktig for at prosjektet skal oppnå dei intensjonane som ligg føre for eit anlegg langs Nasjonal Turistveg.
- Bygg i området skal utformast i samspel med terreng og andre naturgitte kvalitetar både i storleik, form og materialbruk.
- Området bør i størst mogeleg grad utformast slik at det er tilrettelagt for folk med ulike funksjonshemmingar.
- Det bør ikkje gå leidningstrasear over planområdet. Dette gjeld særleg i nærleiken av elva, men også der turistar skal bu og opphalde seg.

3.2 Strategi

Med bakgrunn i skisseprosjekt, innspel til planarbeidet og vurderingar undervegs er det gjort nokre strategiske val. Dei viktigaste kan oppsummerast her:

- Samle inngrep i landskapet. Utleiehytter og bubilar samlast i eit område nærmare riksvegen. Overnatting/servicehus (Trollspegelen) ligg innafør avgrensa område i eit samla bygningsvolum og einingane vert ikkje spreidd utover.
- Veger skal leggjast med omsyn til landskapet. Det er lagt opp til at vegane skal følgje terrenget mest mogleg slik at terrenginngrepa blir små. Vegen inn i området skal følgje dagens traktorveg. Vegar skal underordne seg furulunden og inngrepa skal redusert. Vegane skal grusast. Det skal nyttast lukka grøfter og stadeigen vegetasjon skal tilbakeførast ved inngrep.
- Parkering vert utforma med omsyn til landskapet og furulunden.



konstruksjon for møteplass med samanheng mellom tun, bygg og landskap nordplan
I skisseprosjektet ligger det ein intensjon om eit nært samspel mellom natur og bygg.

4 Planområdet

4.1 Lokalisering og avgrensing

Arealavgrensinga mot vest går i senter av Rv13, og i aust går den ute i elva. Planen grensar inn til reguleringsplan for Likholefossen i sør/sørvest. Plangrensa ligg 10m frå tomtegrensa til gnr.17, bnr.12/16 mot nordaust og vidare ned til elva.



Eksisterende avkjørsel frå riksvegen.



Elva avgrensar området i sør.

4.2 Landskap og vegetasjon

Planområdet er stort sett flatt ut mot ein odde i elva og heller svakt skrånande ned mot dette. I sør/vestre del av planområdet er det ei vik i elva der terrenget er til dels bratt mot hovudvegen. Det er ein del naturleg vegetasjon i området og mykje av denne bør takast vare på. Vegetasjon kan nyttast for å skjerme areala mot innsyn frå vegen, for å dele opp areala slik at ein får mindre, intime areal, skjerme eksisterande bustad m.m. Vegetasjon langs elva er med på å hindre utgraving av elvebreidda og gir dessutan eit godt grunnlag for fugle- og insektliv.



Området ned mot odden i elva.



Området langs elvebreidda.

5 Heimelshavarar

G/B nr.	Heimelshavar(ar)	Postnr./-stad
17/1	Atle Hoff	6978 Viksdalen
17/1/1	Ottar Hov	6978 Viksdalen
17/2	Lars Anton Kleiven	6978 Viksdalen
17/3	Helge Hoff	6978 Viksdalen
17/12,16	Gunnar Vallestad	6978 Viksdalen
17/15	Bjørn Hoff Nergård	Kirkeveien 33, 1400 Ski
	Tore André Hoff Nergård	Finstadv.23B, 1406 Ski
	Rune Atle Hoff	Briskev.14, 1481 Hagan

	Irene Merete Hoff Nergård	Støfring, 6847 Vassenden
17/20	Norvald Ørnehaug	6953 Leirvik i Sogn
	Gunnbjørg Ørnehaug	6953 Leirvik i Sogn
17/21	Magne Hoff	6978 Viksdalen
17/22	Signy Hoff	6978 Viksdalen
17/23	Terje Vallestad	6978 Viksdalen
17/24	Staten v/vegsjefen i Sogn og Fjordane	6863 Leikanger

6 Innspel til planarbeidet

6.1 Innkomne merknader etter varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet blei varsla i avisene Firda og Sogn Avis 27.02.06, samt med brev til heimelshavarar og aktuelle høyringsinnstansar. Etter varsel om oppstart og offentlig ettersyn har det kome inn uttale frå følgjande partar:

6.1.1 Noregs vassdrags- og energidirektorat, NVE. Brev datert 06.03.06.

- Viser til faktaark som omhandlar vassdrags og energianlegg i reguleringsplanar, og bed om at det vert teke omsyn til dette så langt det passar for reguleringsarbeidet.
- Minner om vassdraget sin vernestatus og at inngrep inntil og i vassdraget bør unngåast i dette elveavsnittet som står fram som lite påverka av menneskeleg aktivitet
- Det er utarbeidd ein differensiert forvaltningsplan for vassdraget, og denne gjev føringar for kva typar inngrep inntil og i vassdraget som kan komme i konflikt med vernegrunnlaget

Vurdering:

Området skal framstå mest mogleg som urøyd natur med mindre inngrep for vegføringar og småskala byggjearbeid. Intensjonane i prosjektet er førande i reguleringsarbeidet i samspel med merknadane frå NVE.

6.1.2 Statens vegvesen, Region vest, Fjordane distrikt. Brev datert 06.03.06

- Har ikkje merknader til at det vert sett i gong reguleringsplanarbeid.
- Ønskjer å vere med i planprosessen slik at dei kan ta vare på Fjordane distrikt sine interesser og medverke til ei konstruktiv utvikling av reguleringsplanen

Vurdering:

Merknaden vert tatt til vitende.

6.1.3 Gunnar Vallestad (gnr.17 bnr.12og 16)

- Ønskjer ikkje å ha grensa for reguleringsplanen heilt inn til eksisterande buplass.

Vurdering:

Merknaden er tatt til vitande. Etter offentlig ettersyn er plangrensa lagt 10m frå den sørvestlege eigedomsgrensa til gnr. 17, bnr. 12/16. Området mellom eigedommen og elva er no tatt ut av planen.

6.1.4 Sogn og Fjordane fylkeskommune. Kulturavdelinga

- Dei har i dag ikkje kunnskap om automatisk freda kulturminne i det arealet som oppstartsvarelet gjeld.
- Potensiale for funn av automatisk freda kulturminne er tilstades med bakgrunn i garden sin posisjon i forhistoria noko namnet (Hoff) tyder på. Dei ser det derfor som naudsynt med ei arkeologisk synfaring i det aktuelle arealet for å vurdere trongen for ei arkeologisk registrering i området. Ei arkeologisk synfaring kan berre gjennomførast på snø og telefri mark.

- Kulturavdelinga gjennomførte 08.08.07 ei arkeologisk synfaring i planområdet. Ved synfaringa framsto området på ein måte som gjer at dei vurderer området til å ha eit lågt potensiale for funn av automatisk freda kulturminne. Det er difor ikkje naudsynt med ei arkeologisk registrering i planområdet.
- Dei poengterar at tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til å straks melde frå til Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr §8, 2.ledd i Lov om kulturminne.

Vurdering:

Merknaden vert tatt til vitande.

6.1.5 Fylkesmannen i Sogn og Fjordane

- **Miljøvernavdelinga**
 - Understrekar at omsynet til vassdraget og Gaularfjellet som regionalt viktig friluftsområde (jf. Fylkesdelsplan for arealbruk og tidlegare fylkesdelplan for friluftsliv) vert lagt til grunn for planarbeidet.
 - Viser elles til naturdatabasen EDNA og kulturlandskapsregistreringa (rapport "kulturlandskap og kulturmarkstypar i Gaular kommune", Høgskulen i Sogn og Fjordane).
 - Tiltak utanom vasssystemet kjem i tiltakskategori 2.
 - Dei vil fråråde å byggja heilt i vasskanten, då dette vil redusere verdiane som låg til grunn for vassdragvernet. Viser til Vassressurslova § 11
 - Dei vil oppmoda om at det vert sett av eit tilstrekkeleg breitt grøntbelte langs elva også ut frå omsynet til allmenn ferdsel og friluftsliv – jf. vandrevegen Fossestien
 - Fare for flaum og vurdering av byggjegrund vil vere aktuelle vurderingstema i planen.
 -
- **Landbruksavdelinga** har ikkje avgjerande merknader til omdisponering og etablering av omsøkte tiltak

Vurdering:

Merknadane frå Miljøvernavdelinga vert stort sett tatt til vitende. Vi har lagt eit grøntbelte langs elva på 10 m, og områda som ligg innanfor dette vil framstå urørde. Fritidsbyggnaden vil tilpassast terrenget med mindre inngrep. Vegar skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon (furulund). Sp-C1 vil ligge slik som det er i dag, men som eit område for camping. Trollspegelbygget vil ligge nært elva, men området rundt/under vil framstå slik det er i dag og inngrep skal tilbakeførast med stadeigen vegetasjon.

Vi meiner derfor at vi har tilpassa oss mest mogleg ønskje om at kulturlandskapet skal behaldast. Det er ein intensjon i planen og Trollspegelprosjektet at landskapet skal framstå mest mogleg slik det er i dag som ein verdi i prosjektet.

6.1.6 Sogn og Fjordane fylkeskommune. Regionalavdelinga

- Plan- og formingsarbeidet skal vere forankra i staden, staden sin større samanheng (heilskap) og ta omsyn til føresetnader (eigenskapar, vilkår og kvalitetar m.a. natur- og kulturkvalitetar) i området.
- Framlegg til plan- og arkitekturansvar skal vera tilgjengelig for alle (universell utforming) og ikkje dominere menneska i situasjonen.

Vurdering:

Merknaden vert tatt til vitende.

7 Omtale av planen

7.1 Areal

Totalt regulert areal er ca 26 daa. Dette er fordelt slik:

Reguleringsføremål	Plannemning	Areal, totalt
Herberge/Beverntning		1,5 daa
Offentleg trafikkareal (køyreveg, anna veggrunn, gangveg og p-plassar)		4,4 daa
Fareområde - Flaumområde		3,9 daa
Spesialområde – Friluftsområde på land	Sp – Fr1-6	8,2 daa
Spesialområde – Friluftsområde i vassdrag	Sp – FrV1	7,3 daa
Spesialområde – Campingplass	Sp – C1	2,9 daa
Spesialområde – Bubilar	Sp – Bubil1-2	1,0 daa
Spesialområde – Utleigehytter	Sp – Hytter	0,7 daa

7.2 Byggjeområde

7.2.1 Herberger/beverntingstader

Området for formålet herberger/beverntingstader er tenkt tilpassa skissene for prosjektet Trollspegelen som er hovudintensjonen med å utvikle dette området for turistar.

Konseptet går ut på å lage eit presist anlegg som intensiverer møtet mellom landskapet og dei besøkande. Små utleigebustader og ein kafe/utstilling omkransar eit tun og har tilkomst frå dette. Tunet er den sosiale møteplassen.

Regndammar og holmar er tenkt anlagt gjennom tunet som ein del av landskapsfortellinga.

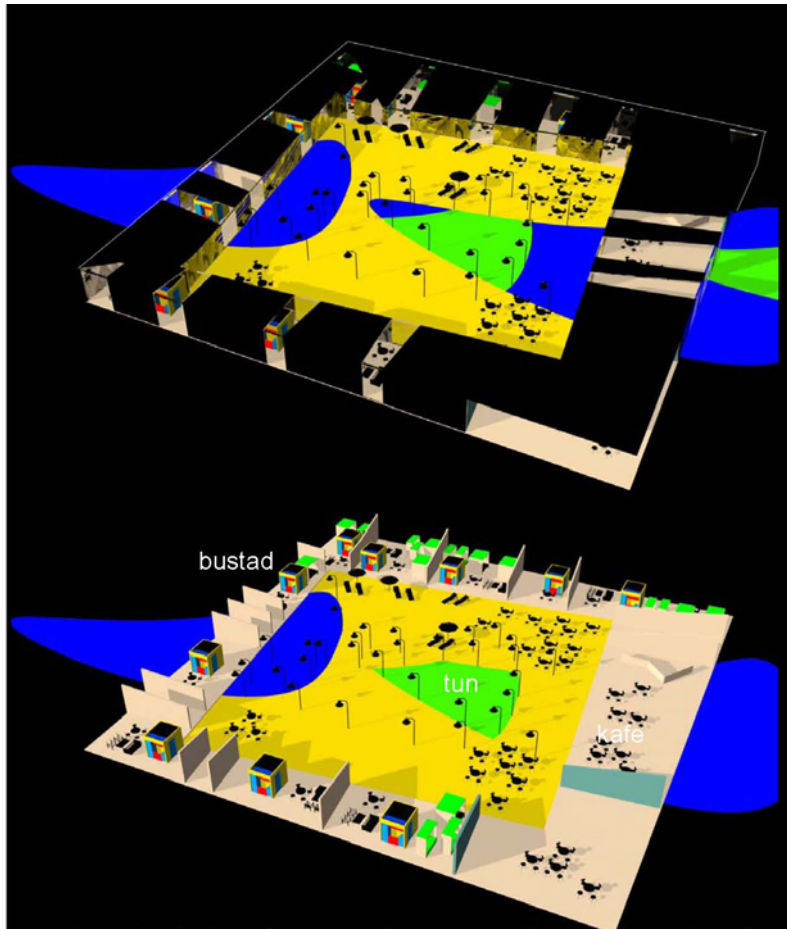
Det er tenkt ivaretatt den naturlege sletta med den naturlege biotopen. Det er tillate å møblere i dette uterommet med enklare innretningar.

10 bueiningar varierer i storleik frå om lag 50m² til om lag 90m², ei er ekstra stor på 115m² til grupper, motorsyklistar etc. Bustadene er enkle og fleksible. Kafe/kjøkken/garderober/resepsjon/utstilling på tilsaman 290m² ligg i den austre delen av anlegget med solrik sør og vestvendt uteplass for uteservering både med og uten takoverbygg.

Yttertak og ytterveggar er kledd på begge sider med høgpolererte tynne plater i rustfritt stål som skal reflektere livet utanfor og inni bygget. Materialvalet er i nær slekt med vatn, det er eit naturleg val her, bygget blir som ein trollspegel i elvelandskapet.

Det er foreslått ei utbygging med ei grunnflate på til saman 1500 kvadratmeter. Høgste tillatne gesimshøgde er 6,0 meter og maksimal mønehøgde er sett til 7,5 meter.

Bygget er tenkt satt ut i ei høgd som ligg over fareområdet for flom som må settast ut i samråd med lokalkjente på staden. Bygget er tenkt bygd på ein grunnmur som er trekt inn og beslått med stål. All fundamentering skal stå på tørt land v/normal vassføring og det vil være passasje langs bygget på Ionasida. På denne måten kan den naturlege elvebredda fortsette urøyr under og langs bygget. Det er intensjon i prosjektet og ein verdi i opplevinga av bygget at landskapet ligg slik det ligg i dag. Løysingar som tar mest mogleg vare på det naturlege landskapet vil difor bli valt der dette er teknisk mogleg.



Trollspegel-prosjektet, planprinsipp.

På området skal det også etablerast naudsynte parkerings- og gangareal.

I området kan det leggest til rette for ulike aktivitetar i tilknytning til etableringa av ein overnattingsstad og servicesenter for turistar. Dette kan vere anlegg i grunnen eller mindre bygg som fremjar føremålet til området. Det er også høve til å bygge stiar. Tiltaka som vert gjort i området må tilpassast terrenget.

I flaumutsett område må byggeområdet sikrast og tilpassast mogleg flaumsituasjonar.

7.3 Offentleg trafikkareal

7.3.1 Offentleg veg

Riksveg 13 går forbi området. Det skal ikkje gjerast endringar i dagens trasè, men tilkomsten til området skal utbetrast slik at den tilfredstiller vegnormalane. Planeringsbreidda på riksvegen er 5,5 meter, inklusiv skulder på begge sider.

Vegane innanfor planområdet er tenkt med ei vegbreidde på 3,0 m med skuldre på 0,25 m og med skjulte grøfter. Dette for at vegane skal framstå med minst mogleg inngrep i terrenget. Møteplassar er tenkt skal skje i avkøyrslene. Vegføringane skal i tillegg tilpassast best mogleg den eksisterande furulunden og ein må søke å unngå fyllingar og skjeringar i denne tilpassinga til landskapet. Vegar innanfor planområdet skal ha grusdekke.

7.3.2 Anna veggrunn (nødvendig for å sikre areal til veg)

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering og fylling. Slike areal skal jordslåast og tilstellast som grøntområde med stadeigen vegetasjon ved opparbeiding av vegaanlegget. Det er lagt opp til grøfter på 1,5 m langs riksvegen. I dei interne vega-

ne innanfor planområdet er det lagt opp til skjulte grøfter der stadeigen vegetasjon først tilbake etter inngrep for at dei skal framstå mest mogleg integrert i det naturlege landskapet. Grøftene inne på området har breidde på 1,2m.

7.3.3 Busshaldeplass

Busshaldeplassen ved riksvegen inngår i reguleringsområdet og ligg mellom parkeringsplassen til Likholefossen og det planlagde nye turistområdet.



Bussholdeplassen langs riksvegen innanfor planområdet.

7.3.4 Parkeringsplass

Parkeringsplassane P1-3 er satt av til campingområda SP-C1. Dei skal tilpassast terrenget og tilretteleggast på armert gras.

Parkeringsplass P4 og P5 er satt av for Trollspegelen. Den skal tilpassast terrenget og tilretteleggast på armert gras.

Områda skal tilpassast den eksisterande furulunden og plasserast mest mogleg som vist på plankartet.

7.3.5 Gangveg

Sør/vest for busslomma er det lagt inn ein kort gangveg for å binde saman det nye området med gangvegssystemet i Foss i Foss- området.

7.3.6 Dimensjonerande faktorar

Frisiktsoner og kurvatur er lagt inn etter reglane i handbok 017 frå Statens vegvesen. Riksveg 13 er definert i vegklasse H1, Vdi 80 km/t og intern tilkomstveg etter vegklasse A1.

7.4 Fareområde

7.4.1 Flaumområde

I dette området er det fare for flaum og isgang. I området kan det gjerast tiltak som reduserar flaumfaren og det kan gjerast enkle tiltak som gjer at området er tilrettelagt for bruk som fremjar området sitt føremål som friluftsområde. Slike tiltak må godkjennast av kommunen og NVE.

I byggeområdet skal bygget sikrast og tilpassast moglege flaumsituasjonar.

Området for flaumfare bør settast ut nærare etter vurdering av lokalkjende folk og innpassast i planen. Endelege høgder på utleigebustadane i Trollspegelen må settast etter at dette er klarlagt.

7.5 Spesialområde

7.5.1 Friluftsområde (på land)

Området er avsett til friluftsføremål. Dette med tanke på at sona langs elva skal kunne nyttast som rekreasjonsområde for turgåarar og at ein kan behalde desse sonene som opphavlege naturområder og som bufferområder mellom dei planlagde tiltaka og områda rundt.

Det er høve til å etablere stiar og gangveggar i området. Desse skal ha ei låg opparbeidingsgrad, ha grusdekke og vere godt tilpassa terrenget. Det er høve til å legge til rette for opphald med bord, benkar, grillplass og det er høve til å setje opp mindre bygg som fremjar området sitt føremål som friluftsområde.

Det er ikkje høve til å gjere inngrep i elvebreidda utan at det er snakk om flaumsikringstiltak eller tilbakeføring til naturleg form. Slike tiltak må godkjennast av kommunen og NVE.

Gangveggar

Gangvegane skal ligge i Friluftsområda. På plankartet er det lagt inn føringar til plassering av gangvegane, men desse må justerast på staden for å få best mogeleg tilpassing til terrenget. Gangevegane skal oppfylle krava til universal utforming og dermed sikre rullestolbrukere m.fl. tilgang til området. Unntak frå dette er gangvegen nord/aust for busslomma som får ei brattare stigning. Gangvegane skal opparbeidast med grusdekke. Nødvendige inngrep skal tilbakeføres med stadeigen vegetasjon.

Gangvegssystemet skal koplast på resten av gangvegssystemet i sør ved busslomma og binde saman gangvegssystemet i Foss i Foss.

Gangeveggar skal opparbeidast på ein måte som fører til minst mogeleg terrenginngrep samstundes som krava frå NHF (Norsk Handikap forbund) til universal utforming er oppfylt. Gangvegen ved busslomma skal opparbeidast slik at den ikkje svekkar stabiliteten i skråninga.

I Sp-Fr1, rett aust for område for fritidsbusetnad ligg eit ope berg som bør behaldast, dette gir ein variasjon i planområdet som elles består av flater/mark og furuskog.



Berget som ligg innanfor Sp-Fr1

7.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Størstedelen av elva er satt av til friluftsområde i sjø og vassdrag. Vegetasjonen langs elva er viktig for dyre-, fiske- og fuglelivet. Det er difor ikkje høve til å gjere inngrep i elva eller i elvebreidda som er til skade for dette. Det kan gjerast unntak dersom inngrep er nødvendig for å sikre området mot flaum.

7.5.3 Bubilar

På områda Sp-Bubil1 og Sp-Bubil2 er det planlagd oppstillingsplassar for bubilar.

Det er høve til å plassere bubilar fritt innanfor avsatte plassar vist på plankartet, men det skal vere ein minimumsavstand mellom kvar bubileining på 3,0 meter for å sikre mot brannspreiing.

Det er tillate å byggje enkle bygg og konstruksjonar som fremjar området sin kvalitet som oppstillingsplass for bubilar innanfor område Sp-Bubil2. Bygg skal ikkje ha gesimshøgd høgare enn 4,0 m og grunnflata skal ikkje vere større enn 20 m². Det skal nyttast materiale og fargar som ikkje markerer seg særskilt i terrenget. Utforming og fargebruk skal godkjennast av kommunen.

7.5.4 Campingplass

Campingplassområdet ligg sentralt i planområdet og er vist på plankartet som Sp-C1. Campingplass gjer det naudsynt med særskilte anlegg t.d. fellesanlegg og godkjende vannforsynings- og avløpsanlegg. Dette er tenkt løyst i bygningane innanfor Herberger/bevertningssteder (Trollspegele). Trafikkforholda må vurderast inne på området og det er satt av parkeringsplassar i planen som skal dekke dette behovet (P1-3). Det skal ikkje vere tillatt å ferdast med motorkjøretøy utanfor områda som er satt av til trafikk.

Etter §85 om transportable anlegg og konstruksjoner kan dei ikkje plasserast slik at dei hindrar allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annan måte føre til vesentleg ulempe for omgjevnadane.

7.5.5 Utleiehytter

Område merka Sp-Hytter er satt av til utleiehytter. Hyttene kan i utgangspunktet leggjast fritt innanfor byggegrensa, men det må tilstrebast å leggje dei slik at dei ligg i gruppe som følgjer terrengformasjonane, samtidig bør terrenginngrepa vere minimale slik at tomtene får eit naturpreg.

Utforming og fargebruk skal godkjennast av kommunen.

Maksimal gesimshøgd er sett til 3,0 meter og maksimal mønehøgd er sett til 5,0 meter. BYA er sett til maksimalt 15 %.

Ei utnytting på 15% gjer det tillate å byggje hytter med ei totalt samla grunnflate på 106 m². Dette arealet kan byggjast i 2-3 mindre hytter på 30-40 m² kvar eller i samanheng.

På området skal det også etablerast naudsynte parkerings- og gangareal. Det er høve til å føre fram veg til kvar av hyttene. Veg til hyttene skal ha ei breidde på maksimalt tre meter og leggjast skånsamt i terrenget.

Ålesund, 09. august 2007
for NORDPLAN AS

Oddhild Fausa
sivilarkitekt

FØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR TROLLSPEGEL, GAULARFJELLET

Føresegner datert: 08.03.2007, rev. 09.08.2007

Plankart datert: 08.03.2007, rev. A, 09.08.2007

§1 GENERELT

Desse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

Føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova med forskrifter.

Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggjeområde (pbl §25.1)

- Herberger/Bevertingsteder

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

- Køyreveg
- Anna trafikkareal (skjering, fylling, rabattar m.m.)
- Parkeringsplass
- Gangveg

Fareområde

- Flaumområde

Spesialområde (pbl §25.6)

- Spesialområde - Friluftsområde på land
- Spesialområde - Friluftsområde i vassdrag
- Spesialområde - Bubilar
- Spesialområde - Campingplass
- Spesialområde - Frisiktzone
- Spesialområde - Utleigehytter

§2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet. Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova § 70 om avstand frå annan bygning og nabogrense.

2.2 Byggemelding

Kommunen skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygningane får ei god form. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggande bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av kommunen. Det skal leggast vekt på å få til ei god estetisk utforming av heile området.

Gesimshøgde er definert i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

2.3 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad står beskrive under kvart enkelt område. Utnyttingsgrad vert oppgitt som % BYA (definert i NS 3940).

2.4 Ubygd areal

Dei delane av tomte det ikkje vert bygd på, skal gjevast ei tiltalende utforming. Ein bør i størst mogeleg grad prøve å ta vare på eksisterande vegetasjon.

2.5 Bevaring, tilstelling og vedlikehald av bygningar og landskap/terreng

Bygningar, gjerde og andre konstruksjonar/anlegg skal haldast i slik stand at dei ikkje verkar skjemmande i seg sjølv eller i høve til omgjevnadane. Likeeins skal ubebygde areal haldast ryddige og i ordentleg stand. (jf. §89 og §104 i Plan- og bygningslova). Manglande oppfølging av pålegg etter denne føresegn kan straffast med bøter, jf. Plan- og bygningslova §110, §111 og §112.

2.6 Parkering

Følgjande reglar for opparbeiding av biloppstillingsplassar er fastsett:

Beverting: På ny tomt skal det opparbeidast 0,3 biloppstillingsplass per tilsett og 0,3 biloppstillingsplass pr. sitjeplass, samt 0,5 parkeringsplass pr. utleigerom.

Hytter: Det skal opparbeidast 1 biloppstillingsplass per utleigehytte. Parkeringsplass kan opparbeidast ved hytta.

§3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 Herberger/Bevertningsstader

På området er det høve til å føre opp bygg som kan nyttast til overnattingsstad med standard frå hotell til hytteanlegg og serveringsstad, og anlegg som har tilknytning til slik verksemd. Lokala kan utformast slik at dei kan nyttast til seminar- og møteverksemd.

Utforming og fargebruk skal godkjennast av kommunen.

Høgste tillatne gesimshøgde er 6,0 meter og maksimal mønehøgde er 7,5 meter.

I området kan det leggast til rette for ulike aktivitetar i tilknytning til etableringa av eit servicesenter for turistar. Dette kan vere anlegg i grunnen eller mindre bygg som fremjar føremålet til området. Det er også høve til å bygge stiar. Tiltaka som vert gjort i området må tilpassast terrenget og elvebredda. Inngrep skal utførast skånsamt og med tilbakeføring av stadeigen vegetasjon.

I flaumutsett område må bygningar sikrast og tilpassast moglege flaumsituasjonar.

§4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Generelt om vegareal

På regulert veggrunn er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for drift og vedlikehald av veganlegget.

Ved utbygging av offentlege køyreareal, skal alle sideareal, gangareal og grøntanlegg opparbeidast samstundes med køyreareala.

4.2 Køyreveg

Arealet er avsett til offentlig køyreveg.

Vegstandard er påført plankartet.

Vegføringane innanfor planområdet skal tilpassast den eksisterande furulunden og landskapet. Vegføringane innanfor planområdet skal ha enkel standard og grusdekke.

4.3 Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)

Dette føremålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grønft, skjering, fylling. Vegane innanfor planområdet skal ha skjulte grønfter. Stadeigen vegetasjon skal tilbakeførast i samband med inngrep for opparbeiding av vegføringar.

4.4 Gangveg

Gangvegen i sør skal knytte planområdet for Trollspegelen saman med Foss i Fossområdet.

4.5 Parkeringsplass

Parkeringsområda P1-3 skal gjelde for campingplassområdet og P4-5 for anlegget Trollspegelen. Områda skal opparbeidast med armert gras og tilpassast terrenget. Inngrep skal utførast skånsamt med tilbakeføring av stadeigen vegetasjon.

§5 FAREOMRÅDE

5.1 Flaumområde

I dette området er det fare for flaum og isgang. I området kan det gjerast tiltak som reduserer flaumfaren og det kan gjerast enkle tiltak som gjer at området er tilrettelagt for bruk som fremjar området sitt føremål som friluftsområde. Slike tiltak må godkjennast av kommunen og NVE.

I flaumutsett område innanfor byggeområdet må bygningar sikrast og tilpassast moglege flaumsituasjonar.

§6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Friluftsområde(på land)

Områda Sp-Fr1 –Sp- Fr6 er avsett til spesialområde; friluftsområde på land. I desse områda er det ikkje lov å sette i verk tiltak som er til ulempe for fri ferdsel.

Områda Sp-Fr7 –Sp- Fr8 som er områder ute i vassdraget er avsett til spesialområde; friluftsområde på land. I desse områda er det ikkje lov å sette i verk tiltak.

Det er ikkje høve til å gjere andre inngrep i elvebreidda enn det som går inn under flaumsikringstiltak og tilbakeføring av det opphavlege elvelaupet. Slike tiltak må vere godkjende av kommunen og NVE.

Det er høve til opparbeiding av mindre, grusa stiar og enkle brukonstruksjonar i området. Gangvegane skal knytte planområdet for Trollpegelen saman med området Foss i Foss. Trasèane er teikna inn, men det er høve til å gjere mindre endringar i høve til plankartet for å få betre tilpassingar til terrenget.

Gangevegane skal opparbeidast med grusdekke. Gangvegen skal koplast på resten av gangvegssystemet i sør/vest ved busslomma og skal opparbeidast på ein måte som fører til minst mogleg terrenginngrep.

Inngrep skal utførast skånsamt med tilbakeføring av stadeigen vegetasjon og i ev. opparbeiding kantar skal desse utførast i naturstein.

Vegetasjonsbelta skal i størst mogleg grad ivaretakast. Det er tillate å utføre vedlikehald og tynning. Ved eventuell nyplanting skal det nyttast stadeigne artar med lokal proveniens.

Det er høve til å setje opp enkle byggverk som fremjar området sin kvalitet som friluftsområde. Eventuelle bygg skal utførast i enkle, men solide materiale og fasaden skal ha ein avdempa farge som ikkje markerer seg i terrenget. §2.2 om byggemelding gjeld også for bygg i friluftsområde.

6.2 Friluftsområde i vassdrag

Områda FrV1 er avsett til spesialområde; friluftsområde i vassdrag. Tiltak i desse områda som er sjenerande for rekreasjon er ikkje tillate.

Det kan tillatast inngrep i elva i samband med flaumsikring og tilbakeføring av det opphavlege elvelaupet. Slike tiltak må godkjennast av kommunen og NVE.

I områda vert det sett forbod mot dumping av gjenstandar og opplagsplass for båtar.

6.3 Bubililar

På områda Sp-Bubil1 og Sp-Bubil2 er det planlagd oppstillingsplassar for bubilar. Det vert også høve til å etablere verksemd som baserer seg på døgnutleige av oppstillingsplassar for bubilar.

Det er høve til å plassere bubilar fritt innanfor byggegrensene, men det skal vere ein minimumsavstand mellom kvar bubileining på 3,0 meter for å sikre mot brannspreiing. Områda for bubil vist på plankartet skal opparbeidast med armert gras og tilpassast terrenget.

Det er tillate å bygge enkle bygg og konstruksjonar som fremjar området sin kvalitet som oppstillingsplass for bubilar innanfor område Sp-Bubil2. Bygg skal ikkje ha gesimshøgde høgare enn 4,0 meter og grunnflata skal ikkje vere større enn 20 m². Det skal nyttast materiale og fargar som ikkje markerer seg særskilt i terrenget. Utforming og fargebruk skal godkjennast av kommunen.

6.4 Campingplass

Område Sp-C1 er satt av som campingplass. Bruken skal tilpassast landskapet og det er ikkje tillate med inngrep eller opparbeiding, gjerder o.l. Det er tillate med planting av stadeigen vegetasjon som skjerming. Vegetasjonen i området skal behaldast.

Ferdsl med bil og motorkjøretøy skal tilleggast vegføringane og parkeringsplassane innanfor planområdet. Det er ikkje tillate med ferdsel for motorkjøretøy utanfor desse områda.

Det er ikkje tillate å campe i friluftsbeltet langs vasskanten og camping skal ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel eller ulempe for omgjevnadane.

Servicefunksjonar knytta til campingformålet skal dekkast innanfor området Herberger/bevertningsteder.

6.5 Frisiktsone ved veg

I området mellom frisiktlina og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

6.6 Utleiehytter

Utleiehytter kan leggast fritt innanfor byggegrensa, men det må tilstrebast å leggje hyttene slik at dei ligg i grupper som følgjer terrengformasjonane og samtidig må terreng-inngrepa vere minimale slik at tomtene får eit naturpreg. Utforming og fargebruk skal godkjennast av kommunen.

Maksimal gesimshøgd er 3,0 meter og maksimal mønehøgd er sett til 5,0 meter. BYA er sett til maksimalt 15 %.

Minste tillatne avstand mellom hyttene er 4 m. Denne avstanden krev at det vert utført tiltak for å hindre spreieing av brann mellom hyttene slik det vert skildra i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997, § 7-26 Brannspreieing mellom byggverk.

Tilkopling for vann, avløp og straum i hyttefeltet skal tilretteleggast.
