

Planbestemmelser

Detaljregulering av Beinesvatnet – Tjørhom, Sirdal kommune Planidentitet: 2013005

Datert:	21.01.2011
Revisjon:	19.02.2014
Forrige revisjon:	22.05.2014
Denne revisjon:	10.07.2018

§ 1 Fellesbestemmelser

- 1.1 For alle byggeområder skal det opparbeides vannforsyning og avløpssystem som skal tilkoples kommunalt VA-anlegg. Nytt ledningsnett skal følge eksisterende ledningstraséer, kabel-, vei-, sti eller løypetraséer.
- 1.2 Ledninger, kummer og stoppekraner på vann- og avløpsanlegg skal, i henhold til Sirdal kommunes sanitærreglement, måles inn og stedfestes med koordinater. Det samme gjelder eventuelle brannkummer.
- 1.3 Installasjoner i forbindelse med ledningsnettet skal ha en skånsom plassering i terrenget og en tiltalende utforming som samsvarer med øvrig bebyggelse i planområdet.
- 1.4 Det tillates ført frem strøm, datakommunikasjon m.m. til hyttene. Nye kabler skal følge eksisterende kabeltraséer, lednings- vei-, sti-, eller løypetraséer. Alle kabeltraséer skal måles inn og stedfestes med koordinater.
- 1.5 All graving og sprenging i terrenget skal gjøres skånsomt. Videre skal områder som ikke benyttes til parkering, vei og byggegrunn tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig stand. Revegetering skal skje med plantemateriale som vokser naturlig på stedet.
- 1.6 Det kan oppføres mindre konstruksjoner som oppslagstavler og lignende i forbindelse med parkeringsplasser og fellesområder. Slike elementer skal ha et enhetlig uttrykk som i utforming og materialbruk er tilpasset bebyggelsen i feltet for øvrig.
- 1.7 Forstøtningsmurer tillates innenfor byggegrensen og skal oppføres som natursteinsmurer med maks. høyde 2,0 meter. Ved større terrengsprang skal forstøtningsmuren deles opp med vegetasjonsnivå. Utenfor byggegrensen skal høydeforskjellen tas opp ved jordkledd skråning.

§ 2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, pkt. 1)

- 2.1 Byggeområder for fritidsbebyggelse, BFF1 –BFF14 og BFK1-BFK3, skal benyttes til fritidsboliger som er beregnet på midlertidig beboelse for deler av året i fritids- og rekreasjonsøyemed.
- 2.2 Innenfor område BFF1 – BFF14 tillates det oppført frittliggende fritidsbebyggelse med maks. en boenhet pr. tomt. For tomtene BFK1 – BFK3 tillates oppført konsentrert fritidsbebyggelse med inntil 4 boenheter pr. tomt.

- 2.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Kommunen kan godkjenne at inntil to tomter slås sammen til en større tomt. Utnyttelsesgrad for hver av tomtene gjelder da samlet for slike tomter. På tomter med hensynssone skredfare må uteplass og terrasse lokaliseres til den del av tomten som ikke er skredutsatt.
- 2.4 Byggeområde BFF1 – BFF7 og BFF 12 – BFF14 er maks. BYA pr. tomt 150 m². Herav utgjør parkering 20 m² / p-plass = 40 m². Parkering tillates ikke overbygd. Det tillates en bygning / hovedhytte med BYA 110 m². Eksisterende hytte på BFF1 tillates revet og erstattet med ny.

Byggeområde BFF8 – BFF10 er maks. BYA pr. tomt 200 m². Herav utgjør parkering 20 m² / p-plass = 40 m² Det tillates oppdeling av hytte med hovedhytte 130 m² BYA og anneks 30 m² BYA. Det tillates overbygd parkering/carport sammenbygd med hovedbygningen. Størrelse og utforming skal være tilpasset hovedhytte og terrenget. Overbygd parkering/carport skal ha maks. BYA = 25 m² og mønehøyde maks 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng (Det er fortsatt krav om min. 20 m² BYA til åpen parkering).

For byggeområde konsentrert fritidsbebyggelse BFK1 – BFK3 er maks. BYA pr. tomt 400 m². Det skal være 2 parkeringsplasser à 2,5 x 5 m til hver leilighet. Parkering skal være på P7-P12.

- 2.5 Alle bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 26 og 35 grader. Taktekking skal være torvtak.
Konsentrert bebyggelse BFK1-BFK3 kan ha takvinkel ned til 24 grader.
- 2.6 Hytter innenfor BFF1-BFF14 skal oppføres med sokkeletasje med bakvegg og sidevegger inntrukket i terrenget. Maks. mønehøyde er 7,0 meter fra overkant ferdig gulv i sokkeletasje. Sokkeletasje skal ligge helt under terreng i bakkant og gulv i sokkeletasje skal ligge minst 1,5 meter under gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke synlig del av fundament/ sokkel under laveste gulv i sokkeletasje. På tomter med flatt terreng, der høydeforskjeller på del av tomta som skal bebygges er mindre enn 1:8, kan det oppføres hytter med hovedetasje og loft. Maks mønehøyde er da 5,7 meter og maks gesimshøyde er 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Synlig del av fundament / ringmur / fundament under gulv på grunnen skal ingen steder være mer enn 0,5 meter fra ok. gulv
For BFK1 – BFK3 er maks. mønehøyde 8,5 meter over ferdig gulv i 1. etasje. Bygningen kan underbygges med parkeringskjeller. Synlig del av fundament/ sokkel under laveste gulv skal ikke overstige 0,2 meter fra overkant gulv.
Ved søknad om tiltak skal målsatt snitt i målestokk 1:200 som dokumenterer før og nå situasjon av tomt og terreng framlegges. Kommunen kan kreve 3D tegninger for ytterligere dokumentasjon.
- 2.7 Tilgjengelighet. På tomtene der hovedetasje kan plasseres i høyde med tilstøtende vei og der det uten store terrenginngrep kan etableres trinnfri adkomst fra parkeringsplass og fram til inngangsdør, gjelder krav om tilgjengelighet
- 2.8 All bebyggelse skal utformes slik at de er visuelt og arkitektonisk godt tilpasset terrenget. Ved utbygging av store hytter og tomter som tillates slått sammen, skal bygningsvolumene deles opp i mindre volum slik at bygningsmassen framstår som

oppbrutt i mindre enheter. Kommunen kan tillate at bygninger terrasseres på ulike plan for tilpassing til sprang i terrenget.

Det skal benyttes materialer som harmonerer med naturen. Ved fargevalg skal det benyttes mørke og nøytrale naturfarger. Vindu tillates med hvit farge, men omramming, vannbord, vindskier og andre dekkbord / belistning skal være med samme farge som fasade. Utvendig belysning skal begrenses til inngangsparti og terrasse. Lyssetting av fasade, samt belysning under takutstikk og gesimser er ikke tillatt. Parabolantenner er ikke tillatt.

- 2.9 Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende veg.
- 2.10 Tomtene tillates ikke inngjerdet.
- 2.11 For område BFF1- BFF14 skal det etableres min. 2 parkeringsplasser pr. tomt. På tomter hvor det av særlige grunner ikke er plass til to parkeringsplasser innenfor tomtegrensen, kan en plass være på nærliggende privat parkeringsplass P1-P5 og P13-P15. Antall plasser skal samlet sett ikke underskride 2 P-plasser / tomt. For områdene BFK1 – BFK3 skal det etableres min. 2 parkeringsplasser pr. leilighet.
- 2.12 Innenfor område avsatt til annet uteopphold AU1 og AU2 kan det opparbeides grillplass med bord og benker. Det tillates opparbeidelse av lekeplasser med lekeapparater og sandkasse innenfor AU1 og AU2. Innenfor AU1 kan det opparbeides akebakke.
- 2.13 Innenfor område avsatt til vann og avløpsanlegg VA1 og VA2, kan det oppføres pumpehus og konstruksjoner for vann og avløpsforsyning. Slik bygg skal tilpasses landskapet og kan graves ned. Synlig flater skal forblendes med stein eller tilsvarende og tak dekkes med torv. Alternativt oppføres byggene i samsvar med krav til utforming som for BFF1-14.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 pkt. 2)

- 3.1 Innenfor planområdet skal det anlegges helårs kjøreveg, parkeringsplasser og fylling/skjæring i samsvar med gjeldende kommunal vegnormal.
- 3.2 Fyllinger skal dekkes til med jord og tilsås/revegeteres med plantemateriale som vokser naturlig på stedet. Kabler og VA-anlegg kan graves ned i veitraséen.
- 3.3 V1 er privat kjøreveg for bebyggelsen innenfor planområdet.
- 3.4 P1 er parkering/gjesteparkering for byggeområde BFF2 og BFF3
P2-P5 er gjesteparkeringsplasser for byggeområdene BFF3 - BFF7
P6 er gjesteparkering for andre besøkende.
P7-P12 er parkering og gjesteparkering til byggeområde BFK1-BFK3, P13 er parkering for BFF12, 13 og 14.
P14 er gjesteparkering for BFF9 – BFF14
P15 er gjesteparkering for BFF10 og 11
- 3.5 Stikkveier er vist til tomter med kjøreadkomst som ellers ikke ligger langs annen vei. Avkjørsel til tomtene tilpasses, men skal vises på snitt og situasjonsplan som følger søknad om tiltak.
- 3.6 Til bygninger innenfor BFK1-BFK3 kan det opparbeides kjørbare gangveier med bredde 3 meter. Gangvei kan føres fram til hensynssone for kombinert gangvei/skiløype. Der gangvei krysser P8-P12 vil nødvendig antall P-plasser endres til kjørbare gangveier. Utforming av vei og parkering skal framgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse. Parkering skal være med 2 P-plasser for hver leilighet.

- 3.6 Område avsatt til kombinert gangvei og skiløypetrasé skal opparbeides som turvei og skiløypetrasé med tilhørende anlegg og sideareal og være tilrettelagt for preparering. Traséen skal også opparbeides til turvei. Traséen skal være tilgjengelig for allmennheten. SL1 utformes med universell utforming langs vannet og så langt det er mulig fram til den passerer BFF12.
- 3.7 Areal regulert til energinett, merket E 1 og 2, skal benyttes for oppføring av nettstasjon for feltet. Anlegget skal være forskriftsmessig sikret, jf. pkt. 7.7.

§ 4 Grønnstruktur (pbl § 12-5 pkt. 3)

- 4.1 Badeplassene skal være tilgjengelig for allmennheten og kan opparbeides med sandstrand, gressplen eller tilsvarende skånsom opparbeiding. Minst en av badeplassene skal være universelt tilpasset. Det vises til område BP1-2 og BO1-2.

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (pbl § 12-5 pkt. 5)

- 5.1 I området skal vegetasjonen skjøttes til fordel for friluftslivet og for å ivareta eksisterende landskapsmessige verdier. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares. Innenfor område regulert til seterområde skal kulturlandskapet holdes i hevd.
- 5.2 Enkle gangstier kan etableres med bredde inntil 1 meter. Løyper kan etableres/ryddes i en bredde på inntil 4 meter.
- 5.3 Det kan graves ned kabler for strøm og datakommunikasjon. I tilknytning til VA-anlegg kan det graves ned ledninger, kummer og andre nødvendige installasjoner. Utbygger plikter å utføre arbeidet skånsomt slik at terrenget ikke blir påført unødige inngrep. Berørte arealer skal tilplantes/tilsås med vegetasjon som vokser naturlig på stedet. Fortrinnsvis skal traséer for veier, stier og løyper følges.
- 5.4 Det tillates oppført bod/uthus i tillegg til enkelt våningshus /seterbygg. Våningshus inntil 50 m² BYA. Samlet BYA skal ikke overstige 60 m². Parkering skal ikke inkluderes i BYA for seterområdet. Gjerde og hegn skal være i tradisjonelle utførelse.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 pkt. 6)

- 6.1 Innenfor området avsatt til fiskebrygge tillates det anlagt fast eller flytende brygge tilrettelagt for bevegelseshemmede og skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 6.2 For området avsatt til friluftsområde i vassdrag tillates det ikke større inngrep eller tiltak. Mindre tilpasninger i forbindelse med fremføring av skiløypetrasé kan tillates.
- 6.3 Innenfor områdene avsatt til badeområde skal områdene være tilgjengelig for allmennheten.
- 6.4 Innenfor område FB1 og FB2 kan det anlegges fiskebrygge utført som flytebrygge eller som brygge på pæler.

§ 7 Hensynssoner (pbl § 12-6)

- 7.1 Sone for skredfare
I område regulert med hensynssone for skredfare skal det før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis være bygd sikringstiltak som tilfredsstillende krav i TEK 10 og er dokumentert godkjent av NGI.
Det er ikke tillatt å anlegge uteplass eller terrasse innenfor hensynssone skredfare.
- 7.2 Frisiktsone

I frisisiktsone som er vist på plankartet skal det være friskt langs veg/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende vegbane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

- 7.3 Sikringssone – tiltak og sikring mot skred.
Innenfor område regulert til sikringssone mot skred kan det oppføres sikringstiltak mot skred. Forebygging i form av voll, ledegjerde, støttemur eller annen formålstjenlig konstruksjon tillates oppført. Det skal fortrinnsvis brukes naturstein / forblending med naturstein eller andre naturmaterialer.
- 7.4 Hensynssone – friluftsliv
Innenfor område regulert til hensynssone turvei/løype skal det ikke være tiltak som hindrer bruk og vedlikehold av turvei og løype. Nødvendige terrenginngrep for opparbeidelse og planering av løypetrase mm er tillatt. Vegetasjon tillates fjernet. Eventuelle sikringstiltak mot skred i henhold til § 7.3 er tillatt.
- 7.5 Hensynssone landskap
Innenfor område regulert til hensynssone landskap må det ikke foretas tiltak som negativt påvirker landskapsforekomstene. Opprinnelig naturtilstand skal i størst mulig grad beholdes.
- 7.6 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø.
Innenfor område regulert til bevaring av kulturmiljø må det ikke foretas tiltak som negativt påvirker de bevaringsverdige forekomstene.
- 7.7 Areal avmerket som *faresone – høyspenning* (H370) skal sikres i henhold til gjeldende forskrifter.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.1 I byggeområdene som berøres av sone for skredfare skal sikringstiltak mot ras iht NGI rapport nr 20110992 og § 7.3 være gjennomført før det gis brukstillatelse.
- 8.2 Akebakke skal være ferdigstilt senest når det er gitt ferdigattest for 15 hytter.
Grillplass ved akebakke skal være ferdigstilt senest når det er gitt ferdigattest for 30 hytter.
En badeplass skal være ferdigstilt senest når det er gitt ferdigattest for 40 hytter.
En brygge skal være ferdigstilt senest når det er gitt ferdigattest for 50 hytter.
Den andre badeplassen, grillplassen, bygge, fiskeplass og adkomst til denne skal være ferdigstilt senest når det er gitt ferdigattest for 80 hytter.
- 8.3 Før det kan gis brukstillatelse til fritidsboligene må det foreligge dokumentasjon for forsyning av slokkevann iht. PBL § 27-1.
- 8.4 For veger der det er behov for sikringstiltak i form av autovern, må dette være montert før det kan gis brukstillatelse / ferdigattest for vegen.

Vedtatt av kommunestyret: dd.mm.åå