

## **Reguleringsbestemmelser – Detaljregulering for Soleiknuten, Sirdal kommune. Plan - ID: 2016009**

Dato for siste revisjon: 14.11.2017

Revidert: 01.04.2019 iht. DS 19/216

### **Virkning av privat detaljregulering**

Dersom bygge- og anleggstiltak ikke er satt i gang senest 10 år etter vedtak av planen, jfr. PBL § 12-4, 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.

### **§1 FORMÅL**

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse og næring/tjenesteyting med tilhørende anlegg. Arealene innenfor planområdet reguleres til følgende formål, jfr. PBL § 12-5 og § 12-6.

Bebyggelse og anlegg - § 12-5, pkt. 1	Fritidsbebyggelse - frittliggende Fritidsbebyggelse - konsentrert Energianlegg Renovasjonsanlegg Lekeplass Næring/tjenesteyting
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5, pkt. 2	Veg Kjøreveg/Skiløype Gangveg Gang-/sykkelveg Annen veggrunn Parkering
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift - § 12-5, pkt. 5	Friluftsmål Skiløype
Bruk og vern av sjø og vassdrag - § 12-5, pkt. 6	Friluftsområde i sjø og vassdrag
Hensynssoner - § 12-6	Frisiktsone Ras- og skredfare Flomfare Høyspenningsanlegg Friluftsliv
Bestemmelsesområder - § 12-7	Bestemmelsesområde for masseuttak

## **§2 FELLESBESTEMMELSER**

### **§2.1 Terrengtilpasning**

Ved opparbeidelse av bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal det i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende terreng, og det skal sikres en god terrengtilpasning ved utbygging.

### **§2.2 Vegetasjon**

Området skal i størst mulig grad beholde sitt naturlige preg. Trær, busker og annen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### **§2.3 Byggegrenser – veg**

Byggegrenser for adkomstveger er satt til 5,0 meter fra regulert vegkant. Innenfor byggegrensene kan det ikke anlegges noe som vanskeliggjør evt. fremtidig bruksbehov for vegene.

### **§2.4 Krysning av bekker**

Krysning av bekker skal skje ved hjelp av bro. Bekker med dimensjonert lysåpning mindre enn Ø120 cm kan legges i rør.

Det tillates at trasé for bekk som går langs SL1 ved regulert parkeringsplass P4 omlegges ved utbygging, og at deler av bekkeløpet legges i stikkerenne/rør.

### **§2.5 Universell utforming**

Hyttetomter skal oppfylle tilgjengelighetskrav i teknisk forskrift fra parkering på tomten frem til hoveddør, så langt det er praktisk mulig ut i fra terrenghensyn.

Lekeområder skal tilfredsstillende krav om universell utforming, så langt det er praktisk mulig ut i fra terrenghensyn.

Turstier skal tilfredsstillende krav om universell utforming, så langt det er praktisk mulig ut i fra terrenghensyn.

### **§2.6 Renovasjon**

Renovasjon tilknyttes kommunal ordning ved et felles oppsamlingssted.

### **§2.7 Murer**

Det er tillatt å sette opp forstøtningsmurer i tilknytning til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur. Murene bør gjøres så lave som mulig. Forstøtningsmurer på tomtene skal oppføres i naturstein.

### **§2.8 Fysiske tiltak i vassdrag**

Tiltak i forbindelse med vassdrag, som f. eks. lukking av bekker eller elver, skal planlegges og evt. søkes om iht. «Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag».

## **§2.9 Adkomst**

Ved opparbeidelse av tomter for fritidsbebyggelse skal det tilstrebes at to og to tomter har felles adkomst inn på tomten, såfremt terrengforholdene muliggjør dette.

## **§2.10 Bom**

I forbindelse med hovedadkomstveg veg101 og sommervei veg401 kan det etableres låst bom.

## **§2.11 Høydebasseng**

Det tillates å etablere høydebasseng i område regulert til friluftsmål eller næringsområde N1. Høydebasseng skal forsyne sprinkleranlegg i næringsområde. Plassering må tas i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.

## **§2.12 Ferist**

Ved behov tillates det etablering av ferist i adkomstveger innenfor planområdet.

## **§2.13 Deling av eiendom**

Innenfor planområdet er det tillatt å dele eiendom i større teiger forutsatt at det ikke kommer i konflikt eller hindrer senere deling av eiendom iht. regulerte tomtegrenser.

## **§2.14 Kulvert ved planfri kryssing mellom veg og skiløype**

Ved etablering av kulvert, ved planfri kryssing mellom veg og skiløype, skal kulvert være minimum 5 meter bred og minimum 4 meter høy.

## **§2.15 Bro ved planfri kryssing mellom veg og skiløype**

Ved etablering av bro, ved planfri kryssing mellom veg og skiløype, skal minste frihøyde være 4,9 m. Kravet gjelder for kjørebane og vegskulder. Lysåpning til bro skal være minimum 7 m.

## **§2.16 Riggområde**

Det tillates at område regulert til næring/tjenesteyting, N1, benyttes som riggområde og evt. område for lagring av masser ved utbygging av hyttefeltene B1-B10 og K1-K3 med tilhørende infrastruktur. Riggområdet skal avvikles senest innen 2 år fra oppstart av anleggsarbeidet.

## **§2.17 Sikringsgjerd**

Det er tillatt å etablere nødvendig sikringstiltak for å sikre planens gjennomføring i forhold til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

## **§3 REKKEFØLGEKRAV**

### **§3.1 Veger og annen kommunalteknisk infrastruktur**

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for nye bygninger før veg og annen kommunalteknisk infrastruktur for det aktuelle utbyggingsområde er gitt brukstillatelse/ferdigattest.

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for bygninger før det er dokumentert tilstrekkelig forsyning av drikke- og sløkkevann jfr. PBL § 27-1.

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse til veg101 og veg102 før det foreligge løsning til midlertidig adkomst til eksisterende fritidsboliger.

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for veg102 frem til veg 201 før det er etablert nødvendig sikringsgjerde på topp av bratte fjellskjæringer i forbindelse med veger.  
Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for veg102 frem til veg 201 før det er etablert nødvendig sikringsnett på utsatte plasser, evt. steinsprangnett, som sikrer bratte fjellskjæringer i forbindelse med veger.

Omfanget av behov for sikring, bruk av gjerde og sikringsnett evt. steinsprangnett, avgjøres av fagkyndige ved anleggelse av veg102.

### **§3.2 Lekeområder**

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest til mer enn 21 hytter innenfor felt K1-K3 før Lek\_1 er ferdigstilt.

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest til mer enn 45 hytter innenfor felt B1-B25 før Lek\_3 er ferdigstilt.

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest til mer enn 79 hytter innenfor felt B1-B25 før Lek\_2 er ferdigstilt.

### **§3.3 Turstier/Skiløyper**

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest til mer enn 7 hytter innenfor felt B1-B25 før SL1 og SL2 er ferdigstilt.

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for bygninger innenfor næringsområde N1 før SL3 er ferdigstilt.

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest til mer enn 44 hytter innenfor felt B1-B25 før SL4 og SL5 er ferdigstilt.

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest til mer enn 79 hytter innenfor felt B1-B25 før SL6 er ferdigstilt.

Før det skal gis brukstillatelse for adkomstveg til planområdet må den del av skiløype som går gjennom fareområde ras og skred være skiltet med advarsel om rasfaren.

### **§3.4 Krysning skiløype/veg**

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for veg102 frem til veg201 før planfri krysning mellom skiløype SL2 og veg102 er ferdigstilt.

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for veg102 frem til B3 før planfri krysning mellom skiløype SL4 og veg 102 er ferdigstilt.

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for veg102 frem til B15 før planfri kryssing mellom SL4 og veg102 er ferdigstilt.

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for veg202 før planfri krysning mellom SL3 og veg202 er ferdigstilt.

### **§3.5 Geologisk undersøkelse**

Før oppstart av anleggsarbeid i forbindelse med etablering av ny hovedadkomstveg veg102 skal det gjennomføres geologiske undersøkelser for sørlig del av vegen, iht. ROS-analyse for Soleiknuten datert 11.06.14.

### **§3.6 Renovasjon**

Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest til mer enn 7 hytter innenfor felt B1-B25 før regulert renovasjonsanlegg er ferdigstilt.

### **§3.7 Bestemmelsesområde #2 for masseuttak**

Hytter på TS1-TS5 skal ikke oppføres før bestemmelsesområde #2 for masseuttak er avsluttet. Hvis det ikke forekommer fullstendig uttak av masser fra bestemmelsesområde #2 for masseuttak, skal nødvendig sikringstiltak som sikrer TS1-TS3 mot naturfare være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse til disse tomtene.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 Generelt**

All ny bebyggelse skal ha en harmonisk utforming mht. arkitektur og materialer. Alle nye bygninger skal ha en helhetlig utforming iht. utarbeidet formingsveileder for planområdet datert 26.12.14.

Ved utforming av fritidsbebyggelse skal følgende forhold vurderes; tomtens arrondering, bygningers plassering mht. tilgrensende landskap, terreng og nabobebyggelse. Alle hytter må plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Utomhusanlegg som flaggstenger, parabol, vindmøller, større antenneanlegg o.l. er ikke tillatt. Det tillates ikke oppsatte gjerder rundt hytter, med unntak av der det er fare for liv og helse.

Bygningene kan deles opp i flere plan for å oppnå bedre terrengetilpasning. I bratt terreng med større fall enn 1:4 skal det bygges i flere plan.

Det tillates ikke vinduer i takflater. Hvitt tillates ikke på noen utvendige bygningsdeler. Grunnmur skal ikke overstige 80 cm over terreng.

Tomter som grenser mot kjøreveg kan ha parkering på egen tomt. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser per fritidsboligenhet på egen tomt. Øvrige tomter har parkering på regulerte parkeringsplasser.

### **§ 4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende, B1-B25, 9/1/8, 9/3/5, 9/3/7, 9/3/8, 9/3/9, 9/3/10, 9/3/13, 9/14/13, 9/14/8, 9/191, 9/192, 9/203 og 9/260**

Innenfor områdene regulert til frittliggende fritidsbebyggelse kan det oppføres 85 nye hytter. Nye planlagte hytter ligger innenfor felt B1-B25.

Innenfor B3 og B4, hyttetomter TV1-TV8, tillates det oppført vertikaldelte hytter. Vertikaldelte hytter skal ha ens utforming.

Innenfor hyttetomter for frittliggende fritidsbebyggelse kan det oppføres maksimalt 3 bygninger. Ved oppføring av 3 bygninger skal det tilstrebes tunløsningsåpning såfremt terrenget

tillater det.

#### 4.2.1 Takform

Bebyggelsen kan ha saltak eller pulttak. Lengderetning for hovedbygning på hver hyttetomt skal i all hovedsak følge kotelinjer. Ved saltak og pulttak skal takvinkelen ligge i intervallet 22 – 35 grader.

Det tillates bygg med takopplett/arker/kvister o.l. på maksimalt 1/3 av takflaten. Ved takopplett kan gesimshøyden økes til mønehøyden for inntil 1/3 av takflaten.

For B1 – B25, med unntak av 9/188, 9/191, 9/192, 9/203, 9/1/8, 9/3/5, 9/3/7, 9/3/8, 9/3/9, 9/3/10, 9/3/13, 9/14/8, 9/14/9, 9/14/11, 9/14/13, skal det benyttes torv til takteking.

#### 4.2.2 Høyder – Frittliggende fritidsbebyggelse, B1-B2, B5-B25, 9/1/8, 9/3/5, 9/3/7, 9/3/8, 9/3/9, 9/3/10, 9/3/13, 9/14/13, 9/14/8, 9/191, 9/192, 9/203 og 9/260

- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som gesimshøyde.
- Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

#### 4.2.3 Høyder - Vertikaldelte hytter, B3-B4

For vertikaldelte hytter gjelder følgende høydebegrensninger:

- Maksimal mønehøyde er 7,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som gesimshøyde.
- Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

#### 4.2.4 Høyder - Underetasje/Halvplansløsning

Hvor terrenget legger til rette for det kan det oppføres hytter med underetasje eller halvplansløsning. Følgende høydebegrensninger vil være gjeldende:

- Maksimal mønehøyde er 7,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som gesimshøyde.
- Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Ved byggesøknad må det legges ved visualiseringer som viser at tomten kan bebygges med underetasje/halvplansløsning.

#### 4.2.5 Høyder – Silhuettvirkning, TN45-TN48 og TN50-TN52

For å unngå silhuettvirkning på hytter TN45-TN48 og TN50-TN52 skal følgende høydebegrensninger gjelde:

- Maksimal mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som gesimshøyde.
- Maksimal gesimshøyde er 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

For å unngå silhuettvirkning på tomt TN49 vil følgende høydebegrensninger være gjeldende:

- Maksimal mønehøyde er 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som gesimshøyde.
- Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

#### 4.2.6 Utnyttelse – Frittliggende fritidsbebyggelse, B1-B2, B5-B25, 9/3/7, 9/3/10, 9/203 og

9/260

Utnyttelsesgrad er maksimal BYA=220 m<sup>2</sup> per hyttetomt. Utnyttelsen kan fordeles på følgende:

- Hovedhytte med maksimalt BYA=150 m<sup>2</sup>. Hytte kan oppføres som to bygningskropper.
- Oppstillingsplass for parkering innenfor tomt (2 plasser) regnes med i utnyttelsen med BYA=36 m<sup>2</sup>. Parkeringsareal kan overbygges med garasje.
- Garasje med maksimalt BYA=50 m<sup>2</sup>.
- Uthus/anneks med maksimalt BYA=20 m<sup>2</sup>.

Tilleggsbygg kan oppføres inntil 1 m fra nabogrense. Ved felles garasjer kan disse bygges i eiendomsgrense mot nabetomt.

I tillegg tillates oppført terrasser på maksimalt 30 m<sup>2</sup>. Høydeforskjell mellom terrasse og terreng skal ikke overstige 0,5 meter. Det kan oppføres levegger i forbindelse med fritidsbebyggelse. Levegg skal maksimalt være 1,5 meter høy, og maksimal lengde er 5 meter.

#### 4.2.7 Utnyttelse – Vertikaldelte hytter, B3-B4

Utnyttelsesgrad er maksimal BYA=260 m<sup>2</sup> per hyttetomt. Utnyttelsen kan fordeles på følgende bygningstyper:

- Hovedhytte med maksimalt BYA=170 m<sup>2</sup>. Hytte skal oppføres i en bygningskropp.
- Oppstillingsplass for parkering innenfor tomt (4 plasser) regnes med i utnyttelsen med BYA=72 m<sup>2</sup>. Parkeringsareal kan overbygges med garasje.
- Garasjer med tilsammen maksimalt BYA=90 m<sup>2</sup>.

Tilleggsbygg kan oppføres inntil 1 m fra nabogrense.

I tillegg tillates oppført terrasser på maksimalt 60 m<sup>2</sup> pr. tomt. Høydeforskjell mellom terrasse og terreng skal ikke overstige 0,5 meter. Det kan oppføres levegger i forbindelse med fritidsbebyggelse. Levegg skal maksimalt være 1,5 meter høy, og maksimal lengde er 5 meter.

#### 4.2.8 Fritidsbebyggelse innenfor eiendom gnr. 9, bnr. 191

Det tillates at hytte oppføres med saltak hvor takvinkel ligger i intervallet 12-32 grader. Utnyttelsesgrad pr. tomt er maksimal BYA = 220 m<sup>2</sup> Utnyttelsen kan fordeles på følgende bygningstyper:

- Hovedhytte med maksimalt BYA=150 m<sup>2</sup>. Hytte kan oppføres som to bygningskropper.
- Oppstillingsplass for parkering innenfor tomt (2 plasser) regnes med i utnyttelsen med BYA=36 m<sup>2</sup>. Parkeringsareal kan overbygges med garasje.
- Garasje med maksimalt BYA=50 m<sup>2</sup>.
- Uthus/anneks med maksimalt BYA=20 m<sup>2</sup>.

Tilleggsbygg kan oppføres inntil 1 m fra nabogrense.

I tillegg tillates oppført terrasser på maksimalt 30 m<sup>2</sup>. Høydeforskjell mellom terrasse og terreng skal ikke overstige 0,5 meter. Det kan oppføres levegger i forbindelse med fritidsbebyggelse. Levegg skal maksimalt være 1,5 meter høy, og maksimal lengde er 5 meter.

#### 4.2.9 Fritidsbebyggelse innenfor eiendom gnr. 9, bnr. 192

Det tillates at hytte oppføres med blanding av pulttak og flatt tak. Takvinkelen kan ligge i intervallet 7 - 15 grader ved pulttak. Utnyttelsesgrad pr. tomt er maksimal BYA=170 m<sup>2</sup>.

Utnyttelsen kan fordeles på følgende bygningstyper:

- Hovedhytte med maksimalt BYA=150 m<sup>2</sup>. Hytte kan oppføres som to bygningkropper.

- Uthus/anneks med maksimalt BYA=20 m<sup>2</sup>.

Tilleggsbygg kan oppføres inntil 1 m fra nabogrense.

I tillegg tillates oppført terrasser på maksimalt 30 m<sup>2</sup>. Høydeforskjell mellom terrasse og terreng skal ikke overstige 0,5 meter. Det kan oppføres levegger i forbindelse med fritidsbebyggelse. Levegg skal maksimalt være 1,5 meter høy, og maksimal lengde er 5 meter.

4.2.10 Fritidsbebyggelse innenfor 9/1/8, 9/3/5, 9/3/8, 9/3/9, 9/3/13, 9/14/8 og 9/14/13:

Utnyttelsesgrad pr. tomt er maksimal BYA=170 m<sup>2</sup>. Utnyttelsen kan fordeles på følgende bygningstyper:

- Hovedhytte med maksimalt BYA=150 m<sup>2</sup>. Hytte kan oppføres som to bygningkropper.

- Uthus/anneks med maksimalt BYA=20 m<sup>2</sup>.

Tilleggsbygg kan oppføres inntil 1 m fra nabogrense.

I tillegg tillates oppført terrasser på maksimalt 30 m<sup>2</sup>. Høydeforskjell mellom terrasse og terreng skal ikke overstige 0,5 meter. Det kan oppføres levegger i forbindelse med fritidsbebyggelse. Levegg skal maksimalt være 1,5 meter høy, og maksimal lengde er 5 meter.

### **§ 4.3 Fritidsbebyggelse – konsentrert, K1-K3**

Innenfor området regulert til konsentrert fritidsbebyggelse kan det etableres inntil 22 småhytter. Bebyggelsen skal ha ens utforming. Det tillates kun en bygning per tomt.

#### 4.3.1 Takform

Bebyggelsen kan ha saltak eller pulttak. Ved saltak og pulttak skal takvinkelen ligge i intervallet 22 – 35 grader.

Det tillates bygg med takopplett/arker/kvister o.l. på maksimalt 1/3 av takflaten. Ved takopplett kan gesimshøyden økes til mønehøyden på inntil 1/3 av takflaten.

Det skal benyttes torv til taktekking.

#### 4.3.2 Høyde

- Maksimal mønehøyde er 6,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som gesimshøyde.

- Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

#### 4.3.3 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad pr. tomt er maksimal BYA=60 m<sup>2</sup>.

Utnyttelsesgrad for hyttetomter med parkering på egen tomt er maksimal BYA=96 m<sup>2</sup> fordelt på:

- Hovedhytte med maksimalt BYA=60 m<sup>2</sup>.

- Parkeringsareal BYA=36 m<sup>2</sup>

I tillegg tillates oppført terrasser på maksimalt 30 m<sup>2</sup> pr. tomt. Høydeforskjell mellom terrasse



og terreng skal ikke overstige 0,5 meter. Det kan oppføres levegger i forbindelse med fritidsbebyggelse. Levegg skal maksimalt være 1,5 meter høy, og maksimal lengde er 5 meter.

#### **§ 4.4 Energianlegg**

Det settes av areal for å etablere to nye nettstasjoner i området. I tillegg er det avsatt areal for eksisterende nettstasjon. Avstand fra nettstasjon til nærmeste fritidsbolig skal være minimum 5 meter. Ved behov for flere nettstasjoner innenfor planområdet skal disse godkjennes ved egen søknad om tiltak.

#### **§ 4.5 Avløpsanlegg**

Innenfor planområdet tillates det oppføring av pumpestasjon for avløp med tilhørende anlegg. Bygg utformes mest mulig likt omkringliggende bebyggelse. Vann- og avløpsanlegg skal være iht. Sirdal kommunens VA-norm og «Sanitærreglement for Sirdal kommune».

#### **§ 4.6 Lekeplass**

Lekeplasser skal være felles for alle hyttene innenfor planområdet. De skal benyttes til nærlekeplass eller annen form for rekreasjon, lek og sosial møteplass.

Ved anlegging av lekeplasser skal det tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon. Det tillates ikke flatesprenging eller snauhogst av disse områdene.

Innenfor områder avsatt til lekeplass kan det etableres grillplass, gapahuk og sittegrupper. Lekeplass Lek\_3 kan lyssettes.

#### **§ 4.7 Næring/tjenesteyting**

Innenfor området tillates etablering av bebyggelse for næring/tjenesteyting tiltenkt kurs/konferanser og utleie av inntil 60 ferieleiligheter med tilhørende anlegg og fasiliteter. Det tillates ikke seksjonering av ferieleiligheter for salg. Før utbygging kan settes i gang skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan og visualiseringer for området som skal følge søknad om tiltak.

Situasjonsplanen skal være i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av bebyggelse, disponering av ubebygget areal, adkomstløsning/-forhold, interne areal for kjøring og parkering, terrengbearbeiding med eksisterende og nytt terreng, murer/gjerde over 0,5 meter, beplantning osv.

Området kan bygges ut i flere trinn tilpasset virksomhetens behov. Ved delvis utbygging skal uteareal som naturlig hører til byggetrinnet, opparbeides ferdig før bygninger tas i bruk. Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. Det tillates bygg med takopplett/arker/kvister o.l. på maksimalt 1/3 av takflaten. Ved takopplett kan gesimshøyden økes til mønehøyden for inntil 1/3 av takflaten.

Ved bruk av saltak er:

Maksimal mønehøyde er 10 meter.

Maksimal gesimshøyde er 8 meter.

Takvinkel skal ligge i intervallet 10-35 grader.

Ved bruk av pulttak eller flatt tak:

Maksimal gesimshøyde er 10 meter.

Ved bruk av pulttak skal takvinkel ligge i intervallet 6-15 grader.

Alle møne- og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

Bebyggelse innenfor planområdet skal tilpasses terreng og omgivelser ved å være oppdelt i flere bygningskropper. Hvert bygg innenfor område skal ha høydevariasjon på ulike deler av bygningskroppen.

Heis-/trappehus kan overstige denne høyden, og maksimal mønehøyde settes til 12 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

Maksimal utnyttelse er BYA=45 % av regulert område, hvor bebyggelse kan ha en maks. BYA=30 % og parkering med tilhørende anlegg kan ha en utnyttelse på maks. BYA=15 % av regulert område.

Bygg skal ha en særskilt god tilpasning til landskap, terreng og vegetasjon, både når det gjelder utforming, farger og materialbruk. Silhuettvirkning skal unngås, og ved etablering av bebyggelse i terreng brattere enn 1:4 skal det tas særlig hensyn til terrengetilpasning.

Det tillates å etablere høyspentkabler innenfor areal avsatt til næring/tjenesteyting.

Det tillates anleggelse av midlertidig trase for skiløype SL3 innenfor næringsområde N1, som ikke kommer i konflikt med riggområde. Det tillates å oppføre midlertidig anleggsvei til riggområde innenfor næringsområde N1, som skal følge senterlinjen til veg202.

#### **§ 4.8 Renovasjon**

Det skal anlegges renovasjonsanlegg i form av nedgravde søppelcontainere innenfor regulert område.

Det kan anlegges eget renovasjonsanlegg for bebyggelsen innenfor regulert område til næring/tjenesteyting.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Veg**

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveger og tilhørende infrastruktur som vist på plankart. Veger og infrastruktur skal legges skånsomt i terrenget.

Utforming av nye veger skal være iht. «Retningslinjer for planlegging av private veger i Sirdal kommune».

Veg101 og veg102 kan ha belysning til og med krysning med veg201.

Det kan anlegges sommervei innenfor friluftsmål i forlengelse av veg203 til felt B1.

#### **§ 5.2 Gangveg**

Gangveger innenfor hyttefelt for konsentrert bebyggelse er felles for småhyttebebyggelsen.

#### **§ 5.3 Gang-/sykkelveg**

Innenfor regulert område ligger eksisterende gang-/sykkelveg.

#### **§ 5.4 Annen veggrunn**

Områdene regulert til annen veggrunn, kan benyttes som areal for grøfter, sideområder,

rekkverk, skråninger, skjæring, fylling, murer, snøopplagring, og andre anlegg knyttet til vegformål.

Det tillates å justere veitraseer innenfor område regulert til annen veggrunn. Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming, med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng. Arealene skal revegeteres. Etter utførte tiltak skal det tilføres stedlige masser og tilsåes med stedlig vegetasjon.

## **§ 5.5 Parkering**

Parkering P1 skal inneholde 31 parkeringsplasser, og er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/14, samt dagsparkering.

Parkering P2 skal inneholde 31 parkeringsplasser. 20 av parkeringsplassene er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/1. Resterende 11 parkeringsplasser er felles for hyttetomter fradelt og bygsla eiendom 9/14. Dersom parkeringsplasser reservert for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/1 eller 9/14 på et senere tidspunkt flyttes til andre parkeringsplasser innenfor planområdet, vil disse parkeringsplassene disponeres av 9/14 og kunne brukes for dagsturister.

Parkering P3 skal inneholde 6 parkeringsplasser er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/1.

Parkering P4 skal inneholde 47 parkeringsplasser, og er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/3, hvor hytter på eiendom 9/3/5, 9/3/6, 9/3/7, 9/3/8 og 9/3/9 hver disponerer 2 oppstillingsplasser. Dersom parkeringsplasser reservert for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/3 på et senere tidspunkt flyttes til andre parkeringsplasser innenfor planområdet vil disse parkeringsplassene disponeres av 9/3 og kunne brukes for dagsturister.

Parkering P5 skal inneholde 16 parkeringsplasser, og er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/3.

Parkering P6 skal inneholde 36 parkeringsplasser, og er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/1.

Parkering P7 skal inneholde 30 parkeringsplasser, og er felles for hyttetomter fradelt og bygsla fra eiendom 9/3.

Parkering P8 skal inneholde 36 parkeringsplasser. 26 av parkeringsplassene tilhører TS4 – TS16, hvor hver eiendom disponerer 2 parkeringsplasser. Resterende 10 parkeringsplasser er gjesteparkering.

Parkering P9 skal inneholde 12 parkeringsplasser, og er felles for 9/260, TG1, TG2, TS1, TS2 og TS3 hvor hver eiendom disponerer 2 parkeringsplasser.

Parkering P10 skal inneholde 8 parkeringsplasser, og er felles for 9/14/8 og TN13, hvor hver eiendom disponerer 2 parkeringsplasser, resterende 4 plasser er gjesteparkering.

Parkering P11 skal inneholde 16 parkeringsplasser, og er midlertidig parkering for 9/192, 9/14/13 hvor hver eiendom disponerer 2 parkeringsplasser inntil P15 er opparbeidet,

resterende 10 parkeringsplasser er gjesteparkering. Når P15 er opparbeidet blir hele P11 gjesteparkering.

Parkering P12 skal inneholde 8 parkeringsplasser, og er gjesteparkering.

Parkering P13 skal inneholde 9 parkeringsplasser, og er parkering for TN44 resterende 7 parkeringsplasser er gjesteparkering.

Parkering P14 skal inneholde 16 parkeringsplasser, og er gjesteparkering.

Parkering P 15 skal inneholde 8 parkeringsplasser, og er felles for 9/192, 9/14/13, hvor hver eiendom disponerer 2 parkeringsplasser, resterende 2 parkeringsplasser er gjesteparkering.

Gjesteparkeringsplassene skal fungere som nødplasser ved større snøfall.

### **§ 5.6 Krysninger mellom skiløype SL2 og veg102, SL4 og veg102 og SL3 og veg202**

Krysning mellom SL2 og veg102, SL4 og veg102 og SL3 og veg202 skal ha planfri utforming.

### **§ 5.7 Krysning mellom hovedadkomstveg veg102 og eksisterende sommerveg veg401**

Krysning mellom veg102 og eksisterende sommerveg skal utformes på en måte som sikrer at kjøretøy som bruker eksisterende sommerveg kan krysse veg102. Krysningen skal være tilgjengelig for biler om sommeren, og snøscooter om vinteren.

### **§ 5.8 Sommerveg veg401**

Veg merket veg401 kan benyttes som sommerveg for kjøring til hytter, som har vegrett til eksisterende veg. Det tillates at vegen brukes som snøscooterløype i skisesongen.

### **§ 5.9 Kjøreveg/skiløype**

Areal regulert til angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrase, kan benyttes som sommerveg for kjøring til hytter som har vegrett til eksisterende adkomstveg, og skal opparbeides som skiløype på vinterstid.

### **§ 5.10 Brøyting**

Ved snøbrøyting må brøytekanterne tas ned slik at kryssing er mulig der veg og skiløype krysses i plan.

## **§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

### **§ 6.1 Generelt**

Innenfor området avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål kan det gjennomføres nødvendig skjøtsel.

### **§ 6.2 Friluftsområder**

Områder for LNF-friluftsmål er åpne for allmennheten. Innenfor disse områdene skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Innenfor områdene kan det anlegges skiløypetraséer og turstier. Skiløypetraséen skal ha en rydde- og planeringsbredde på 8 meter, og kan prepareres maskinelt. Turstier kan ha grusdekke, med maksimal bredde på 2,0 meter.

Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraséer med pumpestasjoner etc. kan etableres innenfor området. Bygninger/konstruksjoner tilknyttet teknisk anlegg skal skjermes ved vegetasjon.

Skuldre, fyllinger eller skjæringer etter utførte tiltak skal tilføres stedlige masser og tilsåes med stedlig vegetasjon.

Det tillates å benytte friluftsområde som areal for snøopplagring.

### **§ 6.3 Skiløyper**

Innenfor område regulert til skiløype SL1-SL6 skal det etableres skiløype. Det er tillatt å foreta nødvendige terrengtilpasninger selv om skiløype går utenfor tilhørende hensynssone. Innenfor område SL1-SL6 kan det etableres turstier med bredde lik 2,0 meter, og grusdekke. Skiløyper kan prepareres maskinelt. Det tillates lyssetting av skiløype. Skiløyper er åpne for allmennheten. Det tillates bruk av snøscooter i skiløyper i skisesongen.

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

### **§ 7.1 Friluftsområde i vassdrag**

Vassdrag er åpne for allmennheten.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **§ 8.1 Frisiktsone**

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

### **§ 8.2 Naturfare**

Hensynssone H310 angir naturfare. Ingen nye bygninger kan oppføres i fareområder før sikringstiltak ihenhold til krav i teknisk forskrift er ferdigstilt.

### **§ 8.3 Flomfare**

Hensynssone H320 angir flomfare. Ingen nye bygninger kan oppføres i flomutsatte områder uten avbøtende tiltak.

### **§ 8.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)**

Det tillates ikke bebyggelse faresone for høyspenningsanlegg.

### **§ 8.5 Friluftsliv**

På vinterstid skal regulert flate med hensynssone H530\_1-H530\_7 brukes som skiløyper. Hensynssonen H530\_1-H530\_6 har bredde på 8 meter. H530\_7 er en del av eksisterende hovedløypenett med bredde på hensynssonen på 24 meter. Innenfor plangrense skal skiløype etableres etter regulert trasé. Det er tillatt å foreta nødvendige terrengtilpasninger selv om skiløypen går utenfor hensynssonen.

### **§ 8.6 Masseuttak**

§ 8.6.1 Innenfor bestemmelsesområdet #1-#5 kan det etableres masseuttak til bruk internt i planområdet.

§ 8.6.2 Drift av anlegget skal kun foregå på hverdager mellom kl. 07.00 til 18.00. Det skal ikke foregå aktivitet i anlegget på høytids- og helgedager. Anlegget skal være stengt på vinterstid, fra 15. november til 1. mai.

§ 8.6.3 Massene kan bearbeides og mellomlagres innenfor uttaksområdet. Nødvendig tiltak som hindrer forurensing av nærliggende vassdrag skal gjennomføres.

§ 8.6.4 Det er tillatt å hente ut masser dypere enn regulert nivå, men dette betinger at det tilføres løsmasser/matjord som overstiger regulert nivå. Det er ikke tillatt med etablering av fremmede skadelige arter i forbindelse med gjenlegging av området. Bestemmelsesområde masseuttak #1 har regulert nivå på kote + 645. Bestemmelsesområde masseuttak #2 har regulert nivå på kote + 658. Bestemmelsesområde masseuttak #3 har regulert nivå på kote + 699. Bestemmelsesområde masseuttak #4 har regulert nivå på kote + 693. Bestemmelsesområde masseuttak #5 har regulert nivå på kote + 686.

§ 8.6.5 Driver av uttaket er ansvarlig for sikring av uttaket i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Før drift iverksettes iht. reguleringsplan må nødvendig sikring settes opp.

§ 8.6.6 Utslipp av støy og støv skal ligge innenfor rammene til klima- og forurensingsdirektoratet. Det må foreligge nødvendig godkjenning iht. Forurensingsforskriftens kap. 30. Støy og støykrav skal ivaretas etter forurensingsforskriften.

§ 8.6.7 Ved avslutning av masseuttak skal bestemmelsesområdet nyttes til regulerte formål, som angitt på plankart. Kotehøyde ved avslutning/istandsetting skal følge § 8.6.4. Masseuttakene skal senest være avsluttet ved ferdigstilling av siste oppførte hytte.