

**REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR****GNR/BNR. 130/4, 5, SKRIKARLIA/GVITSTEINÅSEN,
DEL AV EIENDOMMEN****SIGDAL KOMMUNE****§ 1. PLANENS FORMÅL.**

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av fritidsboliger i tilknytning til eksisterende byggeområder. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende- og nye løyper og stier. Det skal sikres adkomstvei til alle fritidsboliger.

§ 2. AVGRENSNING.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart 0826/ 01D, rev. 07.08.2014.

§ 3. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og Bygningslovens (PBL §12-5).

§5: PBL. §12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121)

Avløpsanlegg (1542)

§7: PBL. §12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felles veg, avkjørsel (2010)

Felles parkeringsplasser (2082)

§6: PBL. §12-5 nr. 3 Grønnstruktur, turdrag (3030)

§8: PBL. §12-5 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Friluftsmål (5130)

Hensynssoner, jfr. Plan- og Bygningslovens (PBL §12-6 jfr. §11-8 a)

§9.1: a nr. 3 Faresone: Ras- og skredfare (310_1)

§9.2: a nr. 3 Faresone: Høyspenningsanlegg (370_1)

§9.3: c nr. 1 Hensynssone: Landbruk (510_1)

§ 4. FELLES BESTEMMELSER.**4.1 PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.**

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet. Parkeringsplassene anlegges på egen tomt og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

4.2 VEGETASJON.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Ingen tomt skal beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel, jfr. friluftsløven §13.

4.3 PLANERING, RYDDING.

Ved gjennomføring av tiltak, skal det tas hensyn til terreng og vegetasjon. Graves det bort masser, skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.

4.4 GJERDER.

Inngjerding tillates ikke, verken rundt fritidsboliger eller parkeringsplasser.

4.5 KABLER.

Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler. Byggeforsbuds grensen mot nettstasjoner er 5,0 meter.

4.6 KULTURMINNER.

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd

4.7 VA-ANLEGG – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene.

Frem til VA-anlegg har blitt etablert, kan infiltrasjonsanlegg, minirensesanlegg eller tilsvarende på egen tomt godkjennes samt igangsettingstillatelse og brukstillatelse gis dersom søker har inngått avtale om tilknytning til fremtidig anlegg når dette blir etablert.

4.8 UTBYGGINGSFOND – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Det skal være innbetalt avgift til utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak om saken.

§ 5

5.1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER FF1-FF46

Det kan oppføres hovedhus, uthus, garasje/ anneks og evt. andre bygninger innenfor godkjent og fradelt tomt. Uthus, garasje/ anneks og andre bygninger kan være frittliggende.

Innenfor formålene *FF1-FF3*, *FF5*, *FF7-FF18* og *FF20-FF27* og *FF30-FF35* reguleres maksimal byggehøyde (topp møne) til 5,7 m over gjennomsnittlig terreng. Underetasje kan tillates der terrenget tilsier det.

Innenfor formålene *FF28-FF29* og *FF36-FF44* reguleres maksimal byggehøyde (topp møne) reguleres til 6,3 m over gjennomsnittlig terreng. Underetasje kan tillates der terrenget tilsier det. I slike tilfeller, reguleres maksimal byggehøyde til 5,7 m over gjennomsnittlig terreng.

Innenfor formålene FF4, FF6 og FF19, reguleres maksimal byggehøyde for hovedbygg til 5,7 m og for øvrige bygg til 4,0 m. Det kan ikke oppføres anneks med større BYA enn 50 m².

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming. Det tillates ikke oppført fritidsboliger i hellinger brattere enn 1:2. I forbindelse med bygging kan skjæringer og fyllinger ha en maksimal høyde på 1,5 m til eksisterende terreng.

Der formålet grenser til formål samferdselsanlegg; adkomstveg, parkering og felles avkjørsel, fastsettes det en byggegrense på 5 m til regulert formålsgrænse for veg.

5.3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 200 m² BYA, med tillegg av 36 m² til parkering.

Bestemmelsen gjelder alle byggeformål for fritidsboliger jfr. §5.1 som ikke omfattes av tabellen i §5.3 om tuntomter.

5.4 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER TUNTOMTER.

Bestemmelsen tillater høyere utnyttning for tuntomter benevnt #TT01-TT16 på plankartet og innenfor arealbruksformålene listet opp nedenfor.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 300 m² BYA, med tillegg av 36 m² til parkering.

Navn	Formål	Gnr/Bnr
TT01	FF10	130/115
TT02	FF17	130/151
TT03	FF17	130/180
TT04	FF27	130/66
TT05	FF27	130/51
TT06	FF33	130/147
TT07	FF35	130/74, 160
TT08	FF36	130/146
TT09	FF37	130/155
TT10	FF37	130/157
TT11	FF38	130/104
TT12	FF44	130/149, 167
TT13	FF44	130/65
TT14	FF41	130/75
TT15	FF42	130/88
TT16	FF44	130/86

§ 6.

6.1 GRØNTSTRUKTUR - TURDRAG.

Innenfor områdene skal det anlegges turveier og skiløyper jfr. PBL §20-2 a) og d).

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan og Bygningslovens §§ 20-1, 20-2 b) og c).

§ 7.

7.1 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Adkomstveier til fritidsboligene og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres skogsjord og revegeteres.

Plankartet viser regulert bredde på 6 m for alle adkomstveier. Dette inkluderer sidearealer. Kjørebanelen skal ikke overstige 3,0 meter.

Det tillates etablert adkomstvei på regulert vegformål, fra avkjørselspil via fritidsformål frem til parkeringsplass på godkjent tomt jfr. PBL §20-1 bokstav l). Tiltaket er søknadspliktig.

I områder avsatt til avløpsanlegg, kan det etableres infiltrasjonsanlegg i samsvar med va-rammeplan.

Lednings- og kabelarbeider skal utføres som en del av veganlegg.

§ 8.

8.1 LANDBRUKSOMRÅDER – JORD- OG SKOGBRUK.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper jfr. PBL §20-2 a) og d). Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens §§ 20-1, 20-2 b) og c).

Eventuelle lednings- og kabelarbeider som må utføres utenfor veganlegg, skal utføres slik at de gir minst mulig synlige spor etter at arbeidene er utført.

Innenfor disse områdene er det viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart, både som skjerm mellom hyttene og av hensyn til landskapet.

Det kan tillates oppført mindre transformatorstasjon(er) innenfor formålet og i tilknytning til veg. Bygget skal utformes slik at det glir naturlig inn i landskapet.

§ 9.

9.1 FARESONE RAS- OG SKREDFARE H310_1.

Det foreligger en skredvurdering som viser fare for snøskred, steinsprang og sørpeskred i ulike deler av fareområdet. Før byggetiltak som medfører flere bruksenheter på hytteeiendommer innenfor faresonen kan tillates, skal det iverksettes sikringstiltak som tilfredsstillende kravene i TEK 10.

Innenfor fareområdet skal det overholdes vei- og velteforbud, samt forbud mot flatehogst. Hensynet skal redusere risikoen for at snøskred og utfall av steinblokker ramme arealbruksformål som ligger innenfor eller nedenfor faresonen. Hjemmel: PBL §12-7 pkt. 2 og pkt. 9.

9.2 FARESONE HØYSPENTLINJE H370_1.

Det tillates ikke oppført boenheter eller tiltak som medfører at slike kan bli etablert, innenfor faresone høyspenningsanlegg.

§ 10.

10.1 Bestemmelsesområde #1

Eksisterende grustak innenfor området skal tilbakeføres / revegeteres innen 2016.

Antall tillatte bruksenheter i hvert formål

Formål	Antall tomter (enheter)
FF1-FF3, FF5, FF7-FF9, FF11-FF14, FF16, FF18, FF21-FF22, FF31, FF35, FF39, FF40, FF42	1
FF4, FF6, FF23, FF26	2
FF10, FF17, FF28, FF32, FF43	3
FF25, FF27, FF29, FF34, FF37	4
FF15, FF19, FF20, FF41	5
FF33, FF38, FF45	6
FF24, FF46	7
FF30	8
FF36	10
FF44	27

Sist lagra: 06.12.2015

KS. dd.mm.åååå.