

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DUKELI ØST, GNR 127 BNR 1 I SIGDAL KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt: 29.06.2017

Bestemmelsene er revidert: 02.06.2017

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for ny fritidsbebyggelse med adkomstveier.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5 og 12-6:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende
 - Vannforsyning
 - Skiløypetrase
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
- c) Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr. 5)
 - Friluftsområde
 - Landbruksområde
- d) Hensynssone (PBL § 12-5 nr. 6 og 11-8 a1)
 - Frisiktsone

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Fradeling av tomter

Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter, skal det legges fram en plan som viser at den tomta som skal fradeles og de gjenværende arealene vil få størrelse og utforming som gjør dem godt egnet til formålet, og at de alle vil få egnete atkomster fra regulert veg. Størrelse på tomter skal ikke overstige 1,5 daa.

§ 3.2 Vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

§ 3.3 Vei

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

§ 3.4 Drikkevannsforsyning

Før det gis tillatelse til tiltak på enkelttomter skal:

-område med fritidsbebyggelse være sikret hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevannsforsyning. Drikkevann skal være godkjent ihht drikkevannsforeskriften. Det tillates ikke enkeltløsninger innenfor planområdet.

-det utarbeides og godkjennes en tilpasset VA-plan for området.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom annet ikke er spesifisert.

§ 4.1 Terrenginngrep

Så snart bygg- og anleggsarbeidene er avsluttet, skal områdene istandsettes og terrenginngrep tilsås/ tilplantes. Terrengnet tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

§ 4.2 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med stedets byggeskikk og tilpasses bygningsmiljøets karakter. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering og farger skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede materialer i mørke nyanser. Lyse farger godkjennes ikke.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terreng. Skjæringer og fyllinger kan ha en maksimal høyde på inntil 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

Anneks, uthus, garasje o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hytta.

Torv, skiferheller eller tretak bør fortrinnsvis benyttes som takteking. Det tillates ikke bruk av blanke metallplater.

Oppføring av flaggstenger og gjerder er ikke tillatt i området. Fri ferdsel skal ikke hindres.

§ 4.3 Kabler og ledninger

Evt. fremføring av fremtidige ledninger og kabler skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Disse ferdigstilles fortløpende med tildekking av skogsjord ev påføring av opprinnelig vegetasjon.

§ 4.4 Avkjørsler

Tomter har rett til avkjørsler innenfor byggeområder. Ved plassering av avkjørsler skal det dokumenteres at dette ikke kommer i konflikt med kryss, kulvatur o.l. Plassering og opparbeidelse skal skje i samråd med grunneier.

§ 4.5 Parkering

Innenfor området for fritidsbebyggelse skal det avsettes to parkeringsplasser per boenhet.

§ 4.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

§ 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG.**

§ 5.1 **Område for fritidsbebyggelse - (BFF).**

Arealbruk og utnyttning

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 160 m² på hver tomt. Største bygg skal ikke overstige BRA=120m². Resten av arealet (BRA=40m²) kan fordeles på en eller to bygninger som kan benyttes til uthus/ garasje eller anneks.

Nødvendig areal til overflateparkering kommer i tillegg.

Byggehøyder

Fritidsbebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 3,6m og mønehøyde på inntil 5,8m, begge deler i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Uthus/ garasje/ anneks med maks gesimshøyde/ mønehøyde henholdsvis 2,7m / 4,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, inntil 0,5 m.

Plassering av bygg

Plassering av fritidsbygg er vist i terrenget med GPS- innmålte, nummererte peler. Dette merket skal ligge innenfor hovedbygningens grunnmur.

Indre forskyvninger av hovedbygg (10-15meter) kan tillates dersom dette etter vurdering i byggesøknaden gir forbedret landskapstilpasning.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende vegetasjon og terreng. Eventuelle uthus/garasje eller anneks skal oppføres maksimalt 6 m fra hytta.

Byggegrense mot vei er 8 meter fra senterlinje vei med unntak for tomt 34 hvor den er 6 meter.

Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 32 grader.

§ 6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 6.1 **Kjøreveg (SKV)**

Området SKV skal benyttes til kjøreveg med reguleringsbredde 9 meter for privat vei og 8 meter for felles vei. Felles adkomstveger skal opparbeides med maksimal bredde 4,0 meter fra skulder til skulder.

Vegene skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser.

Det tillates mindre justeringer av traseer for adkomstveier innenfor områder avsatt til bebyggelse.

§ 7 **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER**

§ 7.1 **Friluftsmål (LF)**

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skjøtsel etc. som styrker området rekreasjonskvalitet er tillatt.

§ 7.2 Landbruksområde (LL)

I området skal det drives tradisjonelt landbruk- og skogbruk. Det skal legges spesiell vekt på hensynet til fritidsbebyggelse og turstier i planområdet.

Vegetasjonen bør i størst mulig grad bevares, slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi bevares. Enkeltrær kan eventuelt hogges i samråd med grunneier.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssoner - Frisiktsone H140

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parke-ring) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær med stammediameter mindre enn 30 cm kan tillates.