



Detaljregulering for Starekvæven 9/23 Reguleringsbestemmelser	Planid: 2007011
Vedtatt av Sirdal kommunestyre den 17.12.2009	
Endring av reguleringsplan vedtatt av utvalg TLM den 21.04.2020	

Dato: **30.03.2020**

§1 Planens hensikt

- 1.01 Hensikten med planen er å tilrettelegge for frittliggende hyttebebyggelse i planområdet med tilhørende infrastruktur. Formålet med planendring i 2020 er å foreta diverse optimaliseringer (bl.a. tomter / terrenginngrep), detaljregulere områdene FB1 og FB2 i opprinnelig plan, samt oppdatere bestemmelsene i hht endringer og nye krav.

§2 Planområdet

- 2.01 Reguleringsbestemmelsene er knyttet til plankart i målestokk 1:1000 (A3), datert 30.03.2020.

- 2.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 1)

Garasjeanlegg for fritidsbebyggelse (1119); *GF1 – GF2*

Fritidsbebyggelse, Frittliggende (1121); *BFF1 – BFF29*

Energianlegg (1510); *BE*

Renovasjonsanlegg (1550); *BRE*

Uteområde – oppholdsområde (1600); *Ute*

Uteområde - Lekeplass (1610); *Lek*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 2)

Kjørevei (2011); *SKV1*

Annen veigrunn – tekniske anlegg (2018); *SVT*

Parkering (2082); *SPP1*

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 5)

Friluftsmål, (5130); *LF 1-LF9*

- 2.03 Det er innenfor planområdet avsatt følgende hensynssoner (PBL § 12-6):

Faresone:

Rasfare (310); *H310_1 – H310_2*

Flomfare (320); *H320_1 – H320_4*

Høyspenningsanlegg (H370); *H370_1 – 2*

Sikringsone:

Frisikt (140); *H140*

Angitt hensynssone

Hensyn friluftsliv (530); *H530_1-3*

§3 Fellesbestemmelser

- 3.01 Alle tomter i planområdet skal være tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. PBL §§27-1 og 27-2 gjelder (jmf kommunedelplan Sirdal Nord, §3).
- 3.02 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.
- 3.03 Installasjoner i forbindelse med ledningsnett skal ha en skånsom plassering i terrenget og en tiltalende

utforming som samsvarer med øvrig bebyggelse i planområdet.

- 3.04 Det tillates ført frem strøm, datakommunikasjon m.m. til hyttene via jordkabel. Alle kabeltraseer skal måles inn og stedfestes med koordinater.
- 3.05 All graving og sprengning i terrenget skal gjøres skånsomt. Videre skal områder som ikke skal brukes til parkering, vei og byggegrunn tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig utseende innen ett år etter avsluttet anlegg. Revegetering skal skje med plantemateriale som vokser naturlig på stedet. Ved tilsåing skal det benyttes frøblandinger som tradisjonelt er brukt på stedet og som ikke inneholder fremmede eller uønskede arter. Masser og planter som skal nyttes må være godkjent etter krav i "Forskrift om fremmede organismer».
- 3.06 Det skal lages avskjæringsgrøfter og flomsoner for å takle overvann i nedslagsfeltene over og inn på veianlegg, parkeringsplasser og byggeområder.
- 3.07 Nødvendig plass for snølagring avsettes langs vei som brøytes.
- 3.08 Hyttene i planområdet skal tilknyttes gjeldende offentlig renovasjonsordning.
- 3.09 Innen planområdet (uavhengig av formål) er det tillatt å etablere nødvendige tiltak for støyskjerming og skredsikring.

§4 Bebyggelse og anlegg (PBL § 25, 2. ledd, nr. 1)

4.01 Fellesbestemmelser Bebyggelse og anlegg.

Det tillates en boenhet pr tomt. Hyttene/tomtene tillates ikke inngjerdet.

Krav til bebyggelse.

Hyttebebyggelsen skal ha velbegrunnet og god arkitektonisk utforming som spiller på variasjon innenfor en samordnet material- og fargebruk.

Møne- og gesimshøyde måles til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Hyttene skal ha fasadekledning av tre, beiset eller malt i okerfarger tilpasset naturen rundt. Alle hyttene skal ha samme taktekingstype. Materialer av trebord, takstein eller torv kan godkjennes. Papptekking på flate tak (garasjer, carporter, boder og mindre tilbygg / sidebygg) godkjennes.

Hyttene bygges i en etasje med underetasje der topografien tillater dette. I tillegg godkjennes hemsløsning på loft og utvendig terrasseløsning under hytten der terrenget tillater dette. Det må for hver enkelt hytte lages løsninger som mest mulig reduserer behov for fyllinger i sterke skråninger. I bratt terreng med større fall enn 1:4 skal det bygges i flere plan. Det må for hver enkelt hytte lages løsning som tilpasses terrenget på tomten.

Utvendige trapper i terreng kan bygges i naturstein eller tre. Interne terrengmurer skal bygges i naturstein. Synlig betong samt byggeelement i betong eller Leca tillates ikke. Forstøtningsmurer og skråningsutslag kan gå ut over byggegrensen.

Der det er mindre enn 8m mellom hyttene skal det gjøres branntekniske tiltak etter byggereglene. Branntekniske tiltak dokumenteres ved søknad om tillatelse.

Levegger i intern tomtegrense med maksimum høyde=1,8m og lengde på 4m tillates. Levegger skal tilpasses hyttene og vises sammen med søknad om byggetillatelse.

Takvann fra hytter og carport / garasjer kan føres til terreng.

Landskapstilpasning.

Hyttebebyggelsen skal planlegges tilpasset topografien i naturen for best mulig å unngå høye fyllinger og skjæringer i landskapet. Terrengmurer skal bygges av tørrlødd naturstein.

- 4.02 **Garasjeanlegg for bolig og fritidsbebyggelse (GF1 – GF2):** Maksimalt BYA 72 m² innenfor hvert av formålsområdene. Maks mønehøyde er 4m. Garasjeanlegg GF1 tilhører tomtene BFF9, og BFF14-16. Garasjeanlegg GF2 tilhører tomtene BFF10-BFF13.
- 4.03 **Fritidsbebyggelse, Frittliggende (BFF1-BFF16):**
For hytter innenfor BFF1-BFF8 er maksimalt BYA pr tomt 180 m², der parkering for to biler inngår med 36 m². For disse hyttene kan garasje / carport bygges sammen med hyttene med parvis felles innkjørsel. Garasjer / carport kan bygges inntil 0,5m fra tomtegrense mot veg (inntil 2m fra regulert veikant). Dersom garasjer / carport ikke bygges sammen med bygning kan denne bygges 1,0 m fra tomtegrense/eiendomsgrænse.
- For hytter innenfor BFF9-BFF11 og BFF15 er maksimalt BYA pr tomt 140m². For hytter innenfor BFF12-BFF14 og BFF16 er maksimalt BYA pr tomt 155m². Det er ikke parkering på tomtene BFF9-BFF16. Hyttene skal ha saltak eller pulttak.
- Maks. mønehøyde for hovedbygg for hyttene BFF1 –BFF13 er 8,5m. Maks gesimshøyde er for hovedbygg er 7,5m.
- Maks. mønehøyde for hovedbygg for hyttene BFF14 –BFF16 er 7,5m. Maks gesimshøyde er for hovedbygg er 6,5m.
- Underordnede tak på sidebygg som på carport, boder og mindre tilbygg kan være flate. Maks. mønehøyde sidebygg er 4m.
- Frittliggende tilleggsbebyggelse som f.eks boder, anneks, grillhytter er ikke tillatt.
- 4.04 **Fritidsbebyggelse, Frittliggende (BFF17-BFF29):**
Maksimalt BYA pr tomt er 80m². Det er ikke parkering på disse tomtene.
- Hyttene skal bygges med saltak med takvinkler mellom 20-35 grader. Utvendige boder og underordnede utbygg og overbygg på hytte kan ha flatt tak.
- Maks. mønehøyde for hovedbygg er 7,5m. Maks gesimshøyde for hovedbygg er 6,5m.
- Det tillates en frittliggende bod på maks. BYA 7,5m² i maks. avstand på 2m fra hovedhytte med maks. mønehøyde 3,5m.
- 4.05 Det skal gjennomføres nødvendige støyskjermingstiltak i hytter og utendørs oppholdsplass knyttet til disse som sikrer lovlige grenseverdier angitt i Miljøverndepartementet "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442.
- 4.06 **Energianlegg (BE):** Trafo.
- 4.07 **Renovasjonsanlegg (BRE);** Det skal etableres felles oppsamlingsstasjon for hytteavfall for alle tomter innenfor planområdet på avsatt areal BRE. Alternativt kan det inngås avtale med IRS om tilknytning til felles avfallsløsning med levering annet sted.
- 4.08 **Ute:** Skal være et samlingspunkt for voksne og barn. Området skal tilrettelegges med gapahuk, bord, benker og eventuelt annet for å tjene formålet. Området er felles for alle boenheter i planområdet.
- 4.09 **Lek:** Arealet skal benyttes til lek. Området skal inneholde sandkasse og enkle lekeapparat for å tjene formålet. Området er felles for alle boenheter i planområdet. Området kan gjerdes inne.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12, 5. ledd, nr. 2)

- 5.01 **Kjørevei (SKV1):** Vei SKV1 er privat vei og hovedatkomst inn i feltet, samt adkomstvei til tomter / garasjeanlegg for BFF1 –BFF16. Avkjørsel for tomter som grenser inntil vei (med unntak av BFF17) kan justeres innenfor tomtegrensene på den enkelte tomt.

Kabler og VA-anlegg kan graves ned i veitraséen.

- 5.02 **Annen veggrunn, tekn. anlegg (SVT):** Veiskulder skal være dimensjonert for opplagring av snø v/ brøyting. Arealet skal også fungere som avskjæringsgrøfter for overvann fra landskap og veibane.
- 5.03 **Parkeringsplasser (SPP1):**
Parkeringsplass SPP1 har 34 plasser. Tomtene BFF9- BFF16 har en plass hver og tomtene BFF17-BFF29 har 1,5 plasser hver. Øvrige 6 plasser er gjesteparkering for alle hytter i planområdet
- 5.04 I frisiktsone ved offentlig vei tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 m over veiens planum.

§6 Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL § 12, 5. ledd, nr. 5)

- 6.01 **Friluftsmål (LF1-LF9);** I LF 1- LF 9 skal vegetasjonen skjøttes til fordel for friluftslivet og for å ivareta eksisterende landskapsmessige verdier. Nødvendige tekniske anlegg for strøm, vann- og avløpsledninger mm for hyttebebyggelsen tillates nedgravd, herunder kan pumpestasjon og trykkøkningsstasjon etableres innenfor LF3 eller LF4.

Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares. I områdene LF3 og LF4 kan eksisterende trær felles for å kunne åpne for utsikt og solinnfall til bebyggelsen. Trærne som kan felles skal godkjennes og merkes av utbygger. Privat selvtekt i LF-områdene er ikke tillatt.

Innenfor LF6 skal det opparbeides sti på 2-2,5m bredde som adkomst for tomtene BFF17 – BFF21. LF6 kan benyttes som midlertidig anleggsvei i byggeperioden.

Innenfor LF7 kan det opparbeides tursti og adkomst for tomtene BFF22 – BFF29 med inntil 3m's bredde. Stien skal ikke asfalteres. Det tillates overflate av fin pukk og grus som forutsettes å gro til med stedlig vegetasjon på naturlig måte. Ved behov kan lokal steinsetting og natursteinstrapper tillates. LF7 kan benyttes som midlertidig anleggsvei i byggeperioden.

LF8 er adkomststi til BFF 29, og videre sti for atkomst til uteområde – Ute.

LF9 er adkomststi til BFF14 og BFF16.

§7 Hensynssoner (PBL, § 11-8, jf. § 12-6)

- 7.01 Områder merket H310_1 og H310_2 er *faresone – rasfare*. Det skal ikke oppføres bygninger innenfor dette området.
- 7.02 Område merket H320_1 – H320_4 er *faresone – flomfare*. Området er del av fareområde for flom i tilknytning til elva Sira. Det skal ikke etableres bygninger eller bygningsmessige konstruksjoner innenfor sonene.
- 7.03 Områder merket H370 er *faresone – høyspenningsanlegg*. Område merket med H370_1 er eksisterende høyspentlinje med byggeforbudsbelte på 8 m på hver side av linjens senterlinje. Faresonen oppheves når høyspent legges i bakken. (Jmf. Rekkefølgekrav 10.02). I område merket H370_2 er det byggeforbud på 5m fra yttervegger på trafo.
- 7.04 Område merket H140 er *frisiktsone* ved offentlig vei. Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 m over veiens planum.
- 7.05 Område merket H530_1_3 er angitt hensynssone – friluftsliv og gjelder innregulerte turstier / -veier.

§8 Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- 8.01 Bestemmelsesområder for **anlegg- og riggområde** (tre teiger merket BEST.OMR. 1 - 3) omfatter større veifyllinger som går inn på tomter. Disse arealene er del av veiens fundament og må vies et særlig hensyn ved tomteplanering og utbygging. Når det fremmes byggesøknad for berørte tomter, må det dokumenteres at tomtas høydeprofil og snitt, inkludert eventuelle sikringstiltak i form av mur e.l., ivaretar veiens stabilitet på tilgrensende parti.

Krav til søknad og dokumentasjon knyttet til veiens stabilitet gjelder også for mindre tiltak som berører bestemmelsesområdene selv om tiltaket i utgangspunktet ikke omfattes av søknadsplikt.

§9 Tilgjengelighet og universell utforming

- 9.01 Atkomst fra parkeringsplass på tomt og fram til hovedinngang skal, der hvor det er mulig ut fra terrenghensyn, tilfredsstillende prinsipp om tilgjengelighet.

§10 Rekkefølgebestemmelser

- 10.01 Før det gis igangsettingstillatelse på tomtene BFF4 – BFF7 skal fjerning/sikring av steinblokk være gjennomført og det skal foreligge fagkyndig vurdering om at krav iht. TEK17 er ivaretatt, jfr. NGI rapport 20081649-1 av 4.11.2008.
- 10.02 Teknisk plan for avkjørsel fra fylkesvegen skal være godkjent av Agder fylkeskommune før det gis tillatelse til igangsetting.
- 10.03 Atkomstveg, parkering, VA-anlegg og strømforsyning skal være tilrettelagt og renovasjonsordning etablert før det gis ferdigattest / brukstillatelse for hytter i området.
- 10.04 Det skal ikke gis brukstillatelse / ferdigattest for nye bygninger før det er dokumentert tilstrekkelig forsyning av drikke- og slokkevann, jmf BPL §27-1.
- 10.05 Landskap og byggverk i og ved hver enkelt hyttetomt skal være ferdigstilt og sikring av støttemur samt nødvendige rekkverk skal være montert før brukstillatelse / ferdigattest kan gis.
- 10.06 Atkomststi innenfor LF6 skal være opparbeidet innen det gis ferdigattest / brukstillatelse til den tredje av nye hytter innenfor BFF17 – BFF21.
- 10.07 Tursti innenfor LF7 skal være opparbeidet innen det gis ferdigattest / brukstillatelse til den fjerde av nye hytter innenfor BFF22 – BFF29.
- 10.08 Turveg/sti fra planområdet frem til Haugen bro skal være opparbeidet med bredde 2 meter, innen det gis ferdigattest / brukstillatelse til den 6 nye hytta i planområdet.
- 10.09 Gang- og sykkelsti kryss for fv.468 og fv. 45 Svartevatn Tjørhom – Tjørhomfjellet, skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest / brukstillatelse til den 25. nye hytta.
- 10.10 Det skal være opparbeidet tursti fra LF 7 og fram til tjønna under Skrøyleknuten innen det gis ferdigattest / brukstillatelse til den 25. hytta.
- 10.11 Områdene Lek og Ute skal være opparbeidet innen det gis ferdigattest / brukstillatelse til den 6. hytta.