



Bjerkreim kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

UTVIDELSE AV REGULERINGSPLAN

KODLHOM, RINNANE OG FLÆET

GNR. 21 BNR. 1

STAVTJØRN

PLANID 2019002

Plankart er datert:	26.11.20
Bestemmelser er datert:	26.11.20
Kommunestyrets vedtak:	dato, saksnr

§ 1 Formål

1.1 Formål med reguleringsplanen

Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger med tilhørende veg- og parkeringsanlegg.

1.2 Arealformål

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

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

- *Fritidsbebyggelse – frittliggende*
- *Energianlegg*
- *Vann- og avløpsanlegg*
- *Kombinert fritidsbolig og turistanlegg med utleieenheter*

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

- *Kjøreveg*
- *Annen veggrunn - grøntareal*
- *Parkeringsplasser*

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- *Landbruksformål*
- *Friluftformål*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

- *Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *Ras- og skredfare H310*

- Høyspenningsanlegg H370
- Bevaring kulturmiljø H570

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Krav til dokumentasjon

Ved søknad om byggetillatelse for fritidsbolig skal det medfølge en situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av uteareal, stikkvei og parkering.

2.2 Tekniske anlegg

2.2.1 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor planområdet tillates etablert anlegg for vann- og avløp etter gjeldende regler og kommunal godkjenning.

- Fritidsboliger på Rinnane og Flæet skal kobles til felles fullrenseanlegg. Eksisterende renseanlegg oppgraderes slik at det kan ta imot avløp fra alle nye fritidsboliger i planområdet.
- Vannforsyning til fritidsboligene skal være fra felles vannforsyningsanlegg. Krav i drikkevannsforskriften er gjeldende.

2.2.2 Strøm

Nødvendige synlige anlegg for elektrisitetsforsyning kan settes opp innenfor planområdet. Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel.

2.2.3 Håndtering av overvann

Overvann ledes til terreng på hver enkelt tomt eller til grøntområder. Avrenningen fra området skal ikke bli større enn før utbygging.

2.3 Vegetasjon

2.3.1 Bevaring av vegetasjon

Verdifull vegetasjon skal lengst mulig bevares. Transport skal foregå på en mest mulig skånsom måte slik at det ikke oppstår unødige sår i landskap og terreng.

2.3.2 Vegetasjonsbank

Ved opparbeidelse av veg (permanent eller midlertidig trasé) og ved oppføring av fritidsbolig, skal det etableres vegetasjonsbank (midlertidig deponi) for å kunne oppfylle tilbakeføringskrav til inngrep i terreng. Ved opparbeidelse av permanent vegtrasé vil det være behov for tilbakeføring av vegetasjon i skjæringer og fyllinger. Ved opparbeidelse av midlertidig anleggsveg vil det være behov for vegetasjon for tilbakeføring av hele inngrepet. Når det gjelder oppføring av fritidsbolig vil det være behov for vegetasjon ved tilbakeføring av terrenginngrep utover de areal som punkt. 3.1.4 åpner for at fritidsboligene kan oppta.

2.4 Kulturminner

Eventuelle funn av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet skal straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.5 Masseuttak og massedeponi

Innenfor planområdet tillates det etablert midlertidige anleggsveier og masseuttak til opparbeidelse og deponi for overskuddsmasser. Det skal utøves en skånsom terrengutforming. Så snart området er ferdig opparbeidet skal midlertidige anleggsveier, masseuttak og deponi tilbakeføres til naturlig tilstand. Midlertidige tiltak skal godkjennes av kommunen.

2.6 Parkering

Det skal opparbeides min. 1,5 parkeringsplass for bil pr. fritidsbolig, ved fritidsboligen eller på fellesareal. For fritidsboliger med veiadkomst frem til fritidsboligen skal det opparbeides 2 parkeringsplasser for bil pr. fritidsbolig.

2.7 Gjerde

Det er tillatt å sette opp gjerde rundt fritidsboligen/festetomt. Utforming av gjerde skal tilpasses hytte og omliggende vegetasjon. Det tillates gjennomsnitt inngjerding på 4 meter fra veggliv rundt fritidsboligen.

2.8 Jordlovens §§ 9 og 12 er gjeldende innenfor hele planområdet.

2.9 På felles parkeringsplass kan det plasseres renovasjonsbod/container.

2.10 Det er ikke tillatt med flaggstang eller parabolantenner innenfor planområdet.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF 1-193

3.1.1 Plassering av fritidsbolig

Festetomtene er vist i plankart med sirkel rundt koordinatfestet punkt. For hvert regulert festepunkt kan det oppføres en fritidsbolig. Senter av festepunkt skal være innenfor fritidsboligens grunnflate (BYA). Eksisterende fritidsboliger inngår i planen. Frittliggende boder/uthus er ikke tillatt.

3.1.2 Utforming

- Maks BYA for fritidsboligen (inklusive bod) er 115 m². Parkering inngår ikke i beregning av BYA.
- Mønehøyde skal ikke overstige 5,7 meter over planert terreng.
- Høyeste punkt mellom terreng og underkant fritidsbolig skal ikke overstige 50 cm (maks grunnmurshøyde er lik 50 cm).
- Bygningene skal oppføres med saltak.

3.1.3 Material og fargevalg

- Utvendig kledning skal være av tre, alternativt naturstein.
- Tak skal tekkes med jordtak, sedumtak eller lignende.
- Utvendig trekledning skal være jordfarga.

3.1.4 Område rundt fritidsboligen

Det kan bygges terrasse på inntil 50 m², sammenbygd med fritidsboligen. Totalt kan terrasse og planert uteareal utgjøre 100 m². Resten av tomten skal ligge urørt eller føres tilbake til naturlig tilstand etter eventuelle inngrep. Terrasser som blir liggende høyere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt terrassekonstruksjonen medregnes i BYA, og skal godkjennes av kommunen før oppføring.

3.2 Energianlegg BE

Innenfor området kan etableres nettstasjon for nye fritidsboliger.

3.3 Vann- og avløpsanlegg BVA

Innenfor området kan det etableres anlegg for vann- og avløp.

3.4 Kombinert fritidsbolig og turistanlegg med uteleieenheter BKB

3.4.1 Det tillates etablert inntil 16 fritidsboligenheter og inntil 4 utleieenheter innenfor området. Med søknad om tiltak skal det fremlegges helhetlig situasjonsplan for hele området som skal vise atkomst, plassering og utforming av bebyggelsen og utforming av uteområder.

3.4.2 Turistanlegg for utleieenheter skal annonseres for utleie i minst 9 måneder pr. år. De resterende månedene kan boenheten benyttes til privat bruk.

3.4.3 Utforming

- Maks BRA pr. fritidsboligenhet skal ikke overstige 115 m². Bod og garasje kommer i tillegg med inntil 40 m² som legges i underetasje.
- Mønehøyde skal ikke overstige 12 m over planert terreng.
- Bygningene skal oppføres med saltak.
- Bygningene tillates oppført i inntil 3 etasjer, hvor garasje/bod kan tillates som del av bygningsmassen.

3.4.4 Material og fargevalg

- Utvendig kledning skal være av tre, alternativt naturstein.
- Tak skal tekkes med jordtak, sedumtak eller lignende.
- Utvendig trekledning skal være jordfarga.

§ 4 Samferdselsanlegg

4.1 Kjøreveg SKV 1-37

- a) Alle kjøreveger i planområdet er felles for fritidsboligene og kan benyttes som tilkomst- og turveger. Nødvendig vedlikehold sikres gjennom avtaler mellom hytteforeningen og grunneier.
- b) Kjørevegene skal bygges på en skånsom måte, tilpasset omgivelsene. Det skal brukes toppdekke som er tilpasset omkringliggende terreng. Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.
- c) Kjøreveg SKV 1-5 skal opparbeides etter standard for landbruksveg klasse 3 i «Normaler for landbruksveier» (Landbruks- og matdepartementet 2016). Veg skal ha fast dekke og snuhammer og tilpasses kjøring for stor traktor med tilhenger/snøryddingsutstyr.
- d) Kjøreveg SKV 6-37 er mindre felles veier som kan anlegges med minimum 3 meter kjørebane med tillegg for nødvendig skulder/skråningsutslag og grøft tilpasset stedlige forhold. skal opparbeides med vegbredde inntil 4 m. Terrenginngrep skal være så små som mulig. Lokale tilpasninger/justeringer tillates. Dersom veien skal bygges som helårsvei må veien bygges etter krav til landbruksveg klasse 3.

4.2 Annen veggrunn – grøntareal SVG

Annen veggrunn omfatter areal avsatt til fyllinger, murer og grøfter med videre. Utstrekning av terrenginngrep skal generelt begrenses. Arealene skal bearbeides og tilpasses eksisterende omgivelser.

4.3 Parkeringsplass SPP 1-17

Regulert parkeringsplass er felles for alle fritidsboligene i planområdet. Nødvendig vedlikehold må sikres gjennom avtaler mellom hytteforening og grunneier.

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

5.1 Landbruksformål LL 1-9

- a) Område avsatt til landbruksformål skal opprettholdes med et minimum av inngrep. Transport skal skje på en mest skånsom måte slik at det ikke oppstår unødige sår i landskap og terreng.
- b) Arealet er åpent for fri ferdsel og skal kunne nyttes til beiteområde.

- c) Innenfor område LL8 tillates etablert lyssatt skiløype. Utforming av løype og plassering av lyspunkt skal avklares ved søknad om tiltak.

5.2 Friluftsområde LF

Friluftsområdet skal opprettholdes med et minimum av inngrep. Området er åpent for fri ferdsel.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone VFS

Friluftsområde er åpent for allmennheten.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Ras- og skredfare H310_1-7

- a) Faresone H310_1-4 gjelder aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Dersom nye byggetiltak skal tillates i faresonene skal det dokumenteres god nok sikkerhet i forhold til krav sett i byggeteknisk forskrift (TEK17). Denne dokumentasjonen skal være på plass før byggearbeidene kan starte, jf. TEK17.
- b) Faresone H310_5-7 er kartlagt fareområde for snøskred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000 jf. skredrapport 20140238-01-R. Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor faresonen.

7.2 Høyspenningsanlegg H370

Tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av linje-eier.

7.3 Bevaring kulturmiljø H570

Innenfor hensynssone H570 er det registrert et opparbeidet veifar. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep innenfor veganlegget. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene.

§ 8 Rekkefølgekrav

8.1 Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for nye fritidsboliger i planområdet, skal eksisterende renseanlegg utvides og oppgraderes med tilstrekkelig kapasitet.

8.2 Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye fritidsboliger skal det være etablert kjøreveg og parkering, samt anlegg for vann- og avløp fram til fritidsbolig.