

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **DETALJREGULERINGSPLAN FOR ÅDNERAM FJELLGREND, DEL AV GNR. 2 BNR. 1, 2 OG 5 - ID2009011**

#### **SIRDAL KOMMUNE**

Ved godkjenning av denne plan (ID 2009011) oppheves del av plan ID2004050 som inngår i ny plan.

Formålet med reguleringsplanen er å samordne og rette opp gjeldende reguleringsplaner i området, samt å tilrettelegge for fortetting og nye områder for fritidsbebyggelse.

#### **Reguleringsformål**

Bebyggelse og anlegg:

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Garasjeanlegg for bolig – og fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Fritidsbebyggelse – konsentrert

Campingplass

Steinbrudd og masseuttak

Energianlegg

Vannforsyningsanlegg

Avløpsanlegg

Telekommunikasjonsanlegg

Uteoppholdsareal

Næring/tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Parkering

Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift:

LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner:

Ras og skredfare

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Krav vedrørende infrastruktur  
 Hensyn friluftsliv  
 Bevaring grøntstruktur  
 Område for grunnvannsforsyning  
 Frisikt

## §1 Fellesbestemmelser

- §1.1 For å unngå for store tråkk i terrenget, skal det opparbeides felles stier. Stiene skal tilpasses i forhold til eksisterende terreng og terrengformasjoner. Stiene kan ha en bredde inntil 1,5 meter. Det kan etableres stier til alle hyttene, og nødvendige terrengetilpasninger kan gjennomføres.
- §1.2 Det kan under byggeperioden etableres midlertidige anleggsveier. Disse skal benyttes til materialleveranser m.m. Ved ferdigstilling av fritidsboliger skal anleggsveiene tilbakeføres til stier eller gjeldende planformål, og stiene skal være etablert innen 6 mnd. etter avsluttet utbygging.
- §1.3 Renovasjon tilknyttes kommunal ordning ved et felles oppsamlingssted.
- §1.4 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- §1.5 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8
- §1.6 Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder innenfor reguleringsgrensene.
- §1.7 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når det ikke strider mot planens intensjoner eller mot lover og regelverk, tillates av kommunen innenfor plan- og bygningslovens ramme.
- §1.8 Det er tillatt å sette opp forstøtningsmurer i tilknytning til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur. Murene bør gjøres så lave som mulig.

## §2 Bebyggelse og anlegg

- §2.1 **Generelt**
- §2.1.1 Alle bygg skal ha en harmonisk utforming mht. arkitektur og materialer. Alle nye bygninger skal ha helhetlig utforming i henhold til formingsveileder for feltet.
- §2.1.2 For utnyttelse/utforming av fritidsbebyggelse skal følgende forhold nøye vurderes: Lokal tomte- og bebyggelsesstruktur (tomtens arrondering og bygningens plassering på disse i forhold til tilgrensende landskap, terreng og nabobebyggelse som oppleves i sammenheng). Alle hytter må plasseres innenfor angitte byggegrenser.
- §2.1.3 Det tillates ikke frittliggende boder/uthus.

§2.1.4 Regulerte møneretninger kan ha avvik på inntil +/- 15 %.

§2.1.5 Alle atkomster, parkeringsplasser, uteområder og inngangsparti må tilfredsstillende krav om universell utforming, jfr. PBL § 1-1, så langt dette er praktisk mulig.

I de tilfeller der det er planlagt veger fram til fritidsboligene, skal det så langt det er praktisk mulig ut fra terrengsyn, være universell utforming fra parkering på tomten og fram til hovedinngang.

§2.1.6 Gesims- og mønehøyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§2.1.7 Det er tillatt med punktfeste av tomtene. Regulert tomtegrense vil gjelde ved feste av tomtearealet og danner grunnlag for eventuell fremtidig fradeling av tomtene.

§2.1.8 Utomhusanlegg som flaggstenger, parabol, vindmøller, større antenneanlegg o.l. er ikke tillatt.

§2.1.9 Det tillates ikke oppsatte gjerder rundt hytter. Sikringsgjerde er tillatt etter angivelse i formingsveileder.

§2.1.10 Bygningene kan oppdeles i flere plan for å oppnå bedre terrengetilpasning. I bratt terreng med større fall enn 1:3 skal det bygges i flere plan.

§2.1.11 For felles plass inntil 10 enheter skal det beregnes 2 plasser pr. enhet, for felles plass over 10 enheter kan det beregnes 1,5 plass pr. enhet. 1 biloppstillingsplass er 18 m<sup>2</sup>. Ved parkering i innendørs fellesanlegg må det beregnes 25 m<sup>2</sup> pr biloppstillingsplass.

## §2.2 **Garasjeanlegg for fritidsbebyggelse til FB2.**

§2.2.1 Det tillates å bygge garasjeanlegg på parkeringsplass P3-3 og P3-4. BYA pr. parkeringsplass må ikke overstige 25 m<sup>2</sup>. Møne-/gesimshøyde 3,5 og 2,6 meter. Parkering skal skje jfr. § 3.2.

## §2.3 **Fritidsbebyggelse – frittliggende, FB3, FB4 og FB12.**

§2.3.1 Alle areal måles som BYA, og det er kun tillatt med en enhet pr. tomt. Maks samlet BYA pr. tomt er lik 150 m<sup>2</sup>, og parkering skal skje i fellesanlegg. Unntak for §2.3.4, §2.3.5 og §2.3.6 hvor maks samlet BYA pr. tomt er lik 130 m<sup>2</sup>.

§2.3.2 Generelt kan hytteområdene utbygges med: bebygd areal (BYA) maks inntil 150 m<sup>2</sup>, gesimshøyde inntil 4 m og mønehøyde inntil 6,5 m. Ved takopplett/oppstuer kan gesimshøyden fravikes med inntil 30 % av total takflate. For slike tilfeller må verken gesims- eller mønehøyde overstige maks mønehøyde.

§2.3.3 Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes ikke i BYA, hvor parkering skjer på område regulert til parkeringsformål. Det skal etableres 2 stk. parkeringsplasser pr. hytte. Parkering skal skje jfr. § 3.2.

§2.3.4 Spesielt for hytteområde FB3 med hyttene med matrikkel 2/5/28, 2/5/27, 2/5/55, 2/5/56 og 2/5/59 gjelder: bebygd areal (BYA) maks inntil 130 m<sup>2</sup>, tillatt bruksareal (T-BRA) inntil 130 m<sup>2</sup>, gesimshøyde inntil 3,2 m og mønehøyde inntil 4,7 m.

§2.3.5 Spesielt for hytteområde FB12 gjelder: bebygd areal (BYA) maks inntil 130 m<sup>2</sup>, gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.

§2.3.6 Spesielt for hytteområde FB4 med hyttene med matrikkel 2/3/17 og 2/3/18 gjelder: bebygd areal (BYA) maks inntil 130 m<sup>2</sup>, gesimshøyde inntil 3,2 m og mønehøyde inntil 4,7 m.

§2.3.7 Bygningene kan oppdeles i flere plan for å oppnå bedre terrengtilpasning.

§2.3.8 Det tillates ikke balkonger. Terrasse på bakkenivå tillates.

§2.3.9 Byggelinje langs eksisterende hytter følger vegglinje, men det er tillatt å flytte byggelinjen med inntil 3 meter etter egen søknad til kommunen. Endringen betinger at dette ikke kommer i konflikt med nabointeresse, brannkrav, regulert eiendomsgrense eller andre forhold som må avklares i søknaden.

## §2.4 **Fritidsbebyggelse – frittliggende, FB5, FB6, FB7, FB10, FB11.**

§2.4.1 Generelt: Alle areal måles som BYA, og det er kun tillatt med en enhet pr. tomt. Maks samlet BYA pr. tomt er lik 150 m<sup>2</sup> hvor parkering skjer på område regulert til parkeringsformål. For hytte T16, T18, T20, T21, T22, T23, T24, T25 og T27 skal en parkeringsplass etableres på egen tomt, og av den grunn gjelder maks BYA lik 168 m<sup>2</sup>.

§2.4.2 Generelt kan hytteområdene utbygges med: bebygd areal (BYA) maks inntil 150 m<sup>2</sup>, gesimshøyde inntil 4 m og mønehøyde inntil 6,5 m. Ved takopplett/oppstuer kan gesimshøyden fravikes med inntil 30 % av total takflate. For slike tilfeller må verken gesims- eller mønehøyde overstige maks mønehøyde. Bredde til takopplett må ikke overstige 33 % av takets totale mønelengde.

§2.4.3 Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes ikke i BYA, hvor parkering skjer på område regulert til parkeringsformål. Parkering på egen tomt beregnes med BYA lik 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass. Hver boenhet skal ha 2 stk. parkeringsplasser. Parkering skal skje jfr. § 3.2.

§2.4.4 Spesielt for hytteområde FB10 gjelder: bebygd areal (BYA) maks inntil 130 m<sup>2</sup>, gesimshøyde inntil 3,2 m og mønehøyde inntil 4,7 m.

§2.4.5 Bygningene kan oppdeles i flere plan for å oppnå bedre terrengtilpasning.

§2.4.6 Det tillates ikke balkonger. Terrasse på bakkenivå tillates.

## §2.5 **Fritidsbebyggelse konsentrert (FB1, FB8, FB9) – vertikaldelte leiligheter**

§2.5.1 Alle areal måles som BYA, bebygd areal. Maks samlet BYA pr. tomt er lik 350 m<sup>2</sup> hvor parkering etableres på område regulert til parkeringsformål

Maks BYA for FB1 er lik 1750 m<sup>2</sup> fordelt på 6 antall bygningskropper. Innenfor FB1 tillates maks 25 boenheter. Området er inndelt i 6 tomteområder.

Innenfor tomt FB1 – 1 tillates maks BYA lik 350 m<sup>2</sup>.

Innenfor tomt FB1 – 2 tillates maks BYA lik 280 m<sup>2</sup>.

Innenfor tomt FB1 – 3 tillates maks BYA lik 280 m<sup>2</sup>.

Innenfor tomt FB1 – 4 tillates maks BYA lik 280 m<sup>2</sup>.

Innenfor tomt FB1 – 5 tillates maks BYA lik 280 m<sup>2</sup>.

Innenfor tomt FB1 – 6 tillates maks BYA lik 280 m<sup>2</sup>.

Maks bebygd areal for FB8 er lik 1150 m<sup>2</sup> fordelt på 4 antall bygningskropper.

Innenfor FB8 tillates maks 16 boenheter. Innenfor tomt FB8 tillates maks BYA lik 1150 m<sup>2</sup>.

Maks bebygd areal for FB9 er lik 2520 m<sup>2</sup> fordelt på 9 antall bygningskropper. Innenfor FB9 tillates maks 36 boenheter. Området er inndelt i 3 tomteområder.

Innenfor tomt FB9 – 1 tillates maks BYA lik 1120 m<sup>2</sup>.

Innenfor tomt FB9 – 2 tillates maks BYA lik 840 m<sup>2</sup>.

Innenfor tomt FB9 – 3 tillates maks BYA lik 560 m<sup>2</sup>.

§2.5.2 Vertikaldelte leiligheter kan ha maks BYA 60 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Møne-/gesimshøyde for hovedbygningen lik 7,5/5,7 meter. Langs gavlvegg kan det bygges sportsboder inntil 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Maks BYA pr. bygningskropp er 350 m<sup>2</sup>.

§2.5.3 Terrasse på bakkenivå tillates. Balkong er tillatt.

§2.5.4 Det stilles i forbindelse med byggemelding krav om detaljert situasjonsplan for de ulike delfelt der all bebyggelse og tiltak innenfor feltet skal sees i sammenheng. Antall tillatte enheter er angitt på plankartet. Planen skal være i målestokk 1:500, som i tillegg til å vise bebyggelsen, også skal vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, stier/gangveger, terrasser, skigard, boder, terrengmessig behandling med høydeangivelser, kotehøyder for bebyggelsen, samt terrengsnitt av planlagt tiltak og eksisterende terreng.

§2.5.5 Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes ikke i BYA, hvor parkering etableres på område regulert til parkeringsformål. Hver boenhet skal ha 2 stk. parkeringsplasser. Parkering skal skje jfr. § 3.2.

## §2.6 **Fritidsbebyggelse konsentrert (FB2) – konsentrerte leiligheter**

§2.6.1 Maks BYA for område FB2 er 6000 m<sup>2</sup> inkl. parkeringsplasser. Området er inndelt i 4 tomteområder.

Innenfor tomt FB2 – 1 tillates maks BYA lik 1600 m<sup>2</sup>.

Innenfor tomt FB2 – 2 tillates maks BYA lik 2000 m<sup>2</sup>.

Innenfor tomt FB2 – 3 tillates maks BYA lik 1200 m<sup>2</sup>.

Innenfor tomt FB2 – 4 tillates maks BYA lik 1200 m<sup>2</sup>.

§2.6.2 Maks 60 boenheter tillates innen FB2. Dette kan fordeles på 15 antall bygningskropper. Maks BYA pr. boenhet er 100 m<sup>2</sup>. Antall boenheter pr. bygningskropp kan variere mellom 4 og 20 enheter. Det tillates å bygge sportsbod inntil bygg på BYA lik 5 m<sup>2</sup>. Maks BYA for hver bygningskropp er 940 m<sup>2</sup>.

§2.6.3 Maks møne- og gesimshøyde er 9 og 7,2 m.

§2.6.4 For felles plass inntil 10 enheter skal det beregnes 2 plasser pr. enhet, for felles plass over 10 enheter kan det beregnes 1,5 plass pr. enhet. Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes ikke i BYA, hvor parkering etableres på område regulert til parkeringsformål. Parkering skal skje etter §2.2.1 og §3.2.

§2.6.5 Terrasse på bakkenivå tillates. Balkong er tillatt.

- §2.6.6 Det er tillatt med justering av terrengnivå innenfor byggeområdet for å oppnå massebalanse i delfeltet. Profiler og avslutning må angis i byggemeldingen.
- §2.6.7 Det stilles i forbindelse med byggemelding krav om detaljert situasjonsplan for de ulike delfelt der all bebyggelse og tiltak innenfor feltet skal sees i sammenheng. Antall tillatte enheter er angitt på plankartet. Planen skal være i målestokk 1:500, som i tillegg til å vise bebyggelsen, også skal vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, stier/gangveier, terrasser, skigard, boder, terrengmessig behandling med høydeangivelser, kotehøyder for bebyggelsen, samt terrengsnitt av planlagt tiltak og eksisterende terreng.
- §2.6.8 Formingsveileder kan avvikes av Favoritthyttene AS under betingelse av at det lages en egen formingsveileder for FB2, men hovedprinsippene til overordnet formingsveileder etter §2.1.1 skal være veiledende.

## §2.7 **Næringsbygg N1 – lagerhall / aktivitetsbygg**

- §2.7.1 Maks BYA for N1 er lik 2100 m<sup>2</sup> inkl. parkeringsplasser (gjelder også som maks BYA ved fradeling av tomt). Møne-/gesimshøyde for hovedbygningen lik 9,0/9,0 meter. Det skal avsettes 5 parkeringsplasser til området og beregnes som BYA lik 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass.
- §2.7.2 I området kan det føres opp bygning for næring tilknyttet alpinanlegg.
- §2.7.3 Det stilles i forbindelse med byggemelding krav om detaljert situasjonsplan for de ulike delfelt der all bebyggelse og tiltak innenfor feltet skal sees i sammenheng. Antall tillatte enheter er angitt på plankartet. Planen skal være i målestokk 1:500, som i tillegg til å vise bebyggelsen, også skal vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, stier/gangveier, terrasser, skigard, boder, terrengmessig behandling med høydeangivelser, kotehøyder for bebyggelsen, samt terrengsnitt av planlagt tiltak og eksisterende terreng.
- §2.7.4 Formingsveileder gjelder ikke for § 2.6 med underliggende punkter.

## §2.8 **Næringsbygg N2 – bygg for utleie**

- §2.8.1 Maks BYA for N2 er lik 1436 m<sup>2</sup> inkl. parkeringsplasser (gjelder også som maks BYA ved fradeling av tomt).
- §2.8.2 I området kan det føres næringsbygg med hovedformål for utleie. Dette fordeles på en hovedbygning BYA lik 900 m<sup>2</sup> og 4 stk utleiehytter med samlet BYA lik 536 m<sup>2</sup>.
- §2.8.3 Maks BYA for hovedbygning kan være 900 m<sup>2</sup>. Møne-/gesimshøyde for hovedbygningen lik 9,0/7,5 meter. Det skal avsettes inntil 15 parkeringsplasser som disponeres av grunneier og beregnes som BYA lik 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass.
- §2.8.4 Det kan etableres frittliggende utleiehytter. Maks BYA pr. hytteenhet 134 m<sup>2</sup>. Dette kan fordeles på hytte maks inntil 72 m<sup>2</sup>, bod maks 6 m<sup>2</sup>, overbygd terrasse maks 20 m<sup>2</sup> og 2 biloppstillings plasser på 36 m<sup>2</sup>. I tillegg kan det være platting på bakkenivå inntil 10 m<sup>2</sup> (gir ikke tellende BYA). Maks møne- og gesimshøyde 5,2 og 3,5 m. Det tillates inntil 4 utleieenheter.

Det stilles i forbindelse med byggeomelding krav om detaljert situasjonsplan for de ulike delfelt der all bebyggelse og tiltak innenfor feltet skal sees i sammenheng. Antall tillatte enheter er angitt på plankartet. Planen skal være i målestokk 1:500, som i tillegg til å vise bebyggelsen, også skal vise hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, stier/gangveier, terrasser, skigard, boder, terrengmessig behandling med høydeangivelser, kotehøyder for bebyggelsen, samt terrengsnitt av planlagt tiltak og eksisterende terreng.

§2.8.5 Innenfor N2 kan det etableres midlertidig mottak av renovasjon inntil det foreligger et permanent sted for kommunal mottaksordning. Siden området er midlertidig, er dette ikke angitt på plantegningen.

## §2.9 Utleiehytter – camping, delfelt C1

§2.9.1 Maks BYA for C1 er lik 8700 m<sup>2</sup> inkl. parkeringsplasser. (gjelder også som maks BYA ved fradeling av tomt)

§2.9.2 Det kan etableres frittliggende campinghytter med tilhørende anlegg for drift. Maks BYA pr. campinghytteenhet er 134 m<sup>2</sup>. Dette kan fordeles på hytte 72 m<sup>2</sup>, bod maks 6 m<sup>2</sup>, overbygd terrasse maks 20 m<sup>2</sup> og 2 stk biloppstillingsplasser som beregnes som BYA lik 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass. I tillegg kan det være terrasse på bakkenivå inntil 10 m<sup>2</sup> (gir ikke tellende BYA). Maks møne- og gesimshøyde 5,2 og 3,5 m. Det tillates inntil 5 enheter.

§2.9.3 Det er krav om utleie av alle campinghyttene i minst 9 mnd. pr. år. Utleie skal skje som næringsvirksomhet i fellesdrift.

§2.9.4 Maks BYA fellesbygg er 1900 m<sup>2</sup> inkl. parkeringsplass. Fellesbygg kan inneholde: rom for utleie, servicefunksjoner og bolig for ansatt. Bygg kan bygges i ulike terrengnivå. Maks møne- og gesimshøyde er 7,5 og 6 m, måles fra hvert terrengnivå. Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes som BYA lik 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass. Det kan avsettes inntil 50 stk. parkeringsplasser.

§2.9.5 Innen område C1 kan det settes opp langtidsopphold for caravanoppstilling. Samlet BYA for caravaneoppstilling innen C1 skal maks være BYA lik 6100 m<sup>2</sup> inkl. parkeringsplass.

Maks vognenhet innen C1 er 100 stk. Det skal avsettes en parkeringsplass pr. vognenhet. Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes som BYA lik 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass.

§2.9.6 Det tillates oppført ett – 1 – tilbygg (spikertelt/isocamp) pr. campingenhet. Tilbygget kan ikke være lengre enn vognlengden, minus draget, og ikke bredere enn 3,5 meter. Størrelsen på tilbygget skal ikke overstige ett maksimalt bebygd areal (BYA) lik 25 m<sup>2</sup>. Total høyde kan ikke overstige vogntaket med mer enn 35 cm. Takutstikk fra vegg skal være maksimalt 30 cm.

Tilbygget skal ha vindu. Størrelse, mengde og utforming av vindu bør tilpasses campingvognen og den enkelte campingplass. Det samme gjelder døråpninger. Utgangsdør skal slå ut av bygget. Tilbygget skal være forsvarlig forankret i bakken. Tak over vognen tillates ikke. Tilbygget skal utføres med et material- og fargevalg som harmonerer med campingvognen og omgivelsene. Kommunen kan kreve uheldige materialvalg og skjjemmende farger endret.

For campingvogner (caravanoppstilling) som har fast bygningskonstruksjon (spikertelt/isocamp) gjelder teknisk forskrifts bestemmelser for lave byggverk.

Campingvogner med fast bygningskonstruksjon kan ha mindre innbyderes avstand enn 8 meter når det foreligger ansvarsbelagt brannteknisk prosjektering etter preakseptable ytelse, eller etter at ytelsen er verifisert ved analyse.

Når flere campingvogner med fast bygningskonstruksjon har mindre innbyderes avstand enn 8 meter innenfor C1 skal det foreligge en ansvarsbelagt brannprosjektering for hele campingplassen.

§2.9.7 I tillegg kan det være platting på bakkenivå inntil 10 m<sup>2</sup> (gir ikke tellende BYA).

§2.9.8 Det stilles i forbindelse med byggemelding krav om detaljert situasjonsplan for delfelt C1 der all bebyggelse og tiltak innenfor feltet skal sees i sammenheng. Planen skal være i målestokk 1:500, som i tillegg til å vise bebyggelsen, også skal vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, stier/gangveier, terrasser, boder, terrengmessig behandling med høydeangivelser, kotehøyder for bebyggelsen, samt terrengsnitt av planlagt tiltak og eksisterende terreng.

## §2.10 **Steinbrudd og masseuttak (M)**

§2.10.1 Masseuttak etableres til bruk internt i planområdet.

§2.10.2 Hensikten med masseuttaket er å sikre steinressurser og gi rammer for drift av pukkverk. Sikre at det gjennomføres tiltak for å dempe de landskapsmessige konsekvensene av uttaket.

§2.10.3 I området for steinbrudd (M) kan det foretas uttak, knusing og lagring av stein. Inngrepene skal ligge innenfor formålsgrense.

§2.10.4 Knusing med mobil knuseverk tillates kun på hverdager mellom klokken 07.00 – 18.00. Støykrav skal ivaretas etter forurensingsforskriften.

§2.10.5 Drift skal skje i henhold til driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. Det er viktig å påse at driften ikke medfører forurensing til nærliggende vassdrag. Nødvendig tiltak må iverksettes.

§2.10.6 Avsluttet masseuttak skal nyttes til formål angitt i kommuneplanen. Plankrav for etterbruken av området vil være endring av gjeldende plan eller egen detaljplan for dette området.



## §2.11 Høydeforsyningsanlegg – bygningsmessige tiltak (VF1 og VF2)

§2.11.1 Innenfor VF1 kan det etableres høydebasseng for vann. Anlegget bygges iht. godkjente tekniske planer vedtatt av kommunen.

§2.11.2 Innenfor VF2 kan det etableres høydebasseng med trykkøkingsstasjon for vann. Eksisterende vannanlegg kan utvides ved behov i forhold til tilknytning til nye boenheter. Anlegget bygges iht. godkjente tekniske planer vedtatt av kommunen.

§2.11.3 Plassering for trykkøkingsstasjon for vann til FB2, FB5, FB6, FB7, FB8,FB9, FB10, FB11 er ikke fastlagt, og vil fremgå i tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.

§2.11.4 Bygg utformes mest mulig likt omkringliggende bebyggelse.

## §2.12 Telekommutasjonsanlegg (TK)

§2.12.1 Det kan etableres mobilmast innenfor regulert formål. Maks høyde 24 meter.

## §2.13 Avløpsanlegg – bygningsmessige tiltak (AA1, AA2 mfl.)

§2.13.1 Avløpstasjon AA1 og AA2 iht. plankart.

§2.13.2 Plassering for avløpstasjon til FB2, FB5, FB6, FB7, FB8,FB9, FB10, FB11 er ikke fastlagt, og vil fremgå i tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.

§2.13.3 Bygg utformes mest mulig likt omkringliggende bebyggelse.

## §2.14 Nettstasjon – bygningsmessige tiltak (NN1, NN2 mfl.)

§2.14.1 Avløpstasjon NN1 og NN2 iht. plankart.

§2.14.2 Plassering for nettstasjon til FB2, FB5, FB6, FB7, FB8,FB9, FB10, FB11 er ikke fastlagt. Endelig plassering avtales med Agder energi.

§2.14.3 Bygg utformes mest mulig likt omkringliggende bebyggelse.

## §2.15 Uteoppholdsareal (BU)

§2.15.1 BU1 – Området skal ikke bebygges, men terreng tilpasses til nærliggende omgivelser. Det kan etableres overvannsystemer, bekker, veigrøft innen formålet.

# §3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

## §3.1 Kjørevei

§3.1.1 Fylkesvei FV986 er en offentlig vei.

- §3.1.2 Øvrige veier innen planen er private veier.
- §3.1.3 Annen veigrunn for sideareal til private veier inngår i nærliggende formål.
- §3.1.4 Annen veigrunn – tekniske anlegg, gjelder for AV1 og AV2. Består av veggrunn / sideareal for offentlig vei til FV986.
- §3.1.5 Annen veigrunn – tekniske anlegg, gjelder for AV3 mfl. Består av veggrunn / sideareal for private veier.
- §3.1.6 Juridisk punkt avkjørsel kan plasseres langs tomtengrense mot veg der hvor det er mest hensiktsmessig.

## §3.2 **Parkeringsplass**

- §3.2.1 Parkeringsplasser (på grunnen) – P1  
Det skal opparbeides 25 parkeringsplass som korttidsparkering for allmennheten. Det skal avsettes plass for 2 stk. handicap-parkering. Avsatte parkeringsplasser merkes med P-skilt. For å unngå vrakplassering/snikplassering av biler, tillates kun sammenhengende parkering inntil 12 timer. Skilt som regulerer parkering kan settes opp.

Innen P1 skal det opparbeides 45 parkeringsplass som fellesparkering for delfelt FB2. Egen parkeringsplass må utarbeides.

Øvrige parkeringsplasser disponeres av grunneier.

- §3.2.2 Parkeringsplasser (på grunnen) – P2  
Felles parkeringsplasser for område FB1 (50 stk). Øvrige parkeringsplasser disponeres av grunneier.
- §3.2.3 Parkeringsplasser (på grunnen) – (54 stk) P3-1, P3-2, P3-3, P3-4  
Felles parkeringsplasser for område FB2.
- §3.2.4 Parkeringsplasser (på grunnen) – (210 stk) P4, P5, P6, P7, P9, P10, P11, P12, P15, P16. Øvrige parkeringsplasser disponeres av grunneiere.  
Felles parkeringsplasser for område FB3, FB4, FB12
- §3.2.5 Parkeringsplasser (på grunnen) – (100 stk) P8  
Felles parkeringsplasser for alpinområde.
- §3.2.6 Parkeringsplasser (på grunnen) – (46 stk) – P13 og P14  
For hytte T16, T18, T20, T21, T22, T23, T24, T25 og T27 skal en parkeringsplass skje på egen tomt. Øvrige parkering etableres på felles parkeringsplan P13 og P14 for område FB5 og FB6.
- §3.2.7 Parkeringsplasser (på grunnen) – (12 stk) P17  
For hytte T31, T32, T33 skal to parkeringsplasser skje på egen tomt. Øvrige parkering etableres på felles parkeringsplan P17 område FB7.
- §3.2.8 Parkeringsplasser (på grunnen) – (34 stk) P18  
Felles parkeringsplasser for område FB8
- §3.2.9 Parkeringsplasser (på grunnen) – (80 stk) P19, P20, P21  
Felles parkeringsplasser for område FB9

- §3.2.10 Parkeringsplasser (på grunnen) – (24 stk) P22, P23,P25  
For hytte T52, T56, T58 skal to parkeringsplasser skje på egen tomt. Øvrige parkering etableres på felles parkeringsplan P22, P23 og P25 for område FB11.
- §3.2.11 Parkeringsplasser (på grunnen) – (10 stk) P24  
For hytte T38, T50 skal to parkeringsplasser skje på egen tomt. Øvrige parkering skjer på felles parkeringsplan P24 for område FB10. Øvrige parkeringsplass disponeres av grunneier.

### §3.3 **Energinett - grøfteanlegg**

- §3.3.1 Kabelanlegg for nye fritidsboliger skal nedgraves i byggeområdene. Innenfor planen er det tillatt å grave ned luftspenn etter behov, og om nødvendig kan trafoanlegg etableres eller flyttes. Nettstasjoner, høy- og lavspentlinjer kan flyttes/legges om etter AEN`s vilkår.

### §3.4 **Vann- og avløpsnett - grøfteanlegg**

- §3.4.1 Alle fritidsboliger må være tilkoblet offentlig avløp jfr. kommuneplanens bestemmelser. Innenfor planområdet tillates det oppføring av pumpestasjon for avløp med tilhørende anlegg. Bygg utformes mest mulig likt omkringliggende bebyggelse.

Det tillates å etablere vei frem til pumpestasjon /høydebasseng for å ivareta drift og vedlikehold.

- §3.4.2 Feltet skal ha godkjent vannforsyning iht. Drikkevannsforskriften.
- §3.4.3 Det kan etableres borebrønner. Ved behov kan flere brønner etableres selv om dette ikke er angitt på plantegningen.
- §3.4.4 Ved anleggelse av grøfte-traseer stilles det krav om en skånsom framgangsmåte, bearbeiding av terreng skal ikke overstige en bredde på 15 m. Området skal reetableres til et naturlandskap etter endt inngrep. Der flere fritidsboliger har mulighet for å gå sammen om felles vann-/avløpstrasé, skal dette prioriteres. Grøft kan etableres selv om dette ikke er angitt med hensynsone.
- §3.4.5 Kummer og stoppekraner på vann og avløpsledninger må i.h.t Sirdal kommunes sanitærreglement måles inn med koordinater.

### §3.5 **Telekommunikasjonsanlegg**

- §3.5.1 Det kan etableres grøfter og infrastruktur for fiber og tele kommunikasjonsanlegg.

## §4 **Landbruks, natur- og friluftsmål**

- §4.1 I områder for friluftsmål / felles uteoppholdsareal er det tillatt med gapahuker med benker, grillsted m.m. Plasseringen fastsettes ved byggemelding av fellesanlegg. Tiltakene skal kunne nyttes av allmennheten.
- §4.2 Områder for LNFR-friluftsmål er åpne for allmennheten.

§4.3 I områder for LNFR-friluftsmål er det tillatt å etablere skiløype. Skiløype kan opparbeides som grusvei for barmarksbruk.

§4.4 Innenfor LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag kan tradisjonelt landbruk skje.

§4.5 Det er tillatt med fylling / skjæringer i LNFR-friluftsmål område i tilknytning til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur. Inngrep skal gjøres minst mulig.

## §5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§5.1 Vassdrag er åpen for allmenheten.

## §6 Hensynsoner

§6.1 Høyspentlinje legges i jord der ikke annet er angitt på plankart.

For høyspenningsanlegg luftlinje (H370\_1 og H370\_7) er det byggeforbudsbelte på 8 m på hver side av linjens senterlinje. Ved å etablere luftspenn som kabelgrøft skal det være 2 meter byggeforbudsbelte på hver side av kabelens senterlinje. Innenfor planområde er det ikke avsatt hensynsone for interne kabelgrøfter.

For høyspent kabelanlegg (H370\_2, H370\_4 og H370\_6) er det byggeforbudsbelte på 2m på hver side av kabelens senterlinje.

For nettstasjon med transformator (H370\_3, H370\_5, H370\_7, H370\_8, H370\_9, H370\_10 og H370\_11) er det et byggeforbudsbelte på 5 m rundt nettstasjonens kanter.

§6.2 Innen feltet skal det kunne plasseres trafoanlegg i henhold til plankartet, H370\_8, H370\_9, H370\_10 og H370\_11.

§6.3 Frisiktsone  
I områder regulert som frisiktsone (H140) ved vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§6.4 Skiløype  
Det etableres hensynsoner (H530\_1 og H530\_2) iht. til plankart. Innenfor hensynsonen skal det etableres skiløype. For hovedløypenett skal hensynsonen være 24 meter, og for internløype skal hensynsbredden være 8 meter. Innenfor hensynssone H530\_1 og H530\_2 tillates ikke privatisering av arealer.

Innenfor plangrensene kan skiløype etableres etter regulert trasé som angitt på

plankart. Det er tillatt å foreta nødvendige terrengtilpasninger selv om skiløypen kommer utenfor hensynssonen. Det tillates å legge mindre deler av bekker/vassdrag i rør, samt mindre brokonstruksjoner for fremføring av skiløype. Legging av rør i bekk/vassdrag større enn 600 mm og brokonstruksjoner er søknadspliktige tiltak iht. PBL. Det tillattes å flytte skiløype dersom det fremmes søknad etter PBL.

- §6.5 Ras og skred
- §6.5.1 Hensynsone H310\_1 – H310\_8 angis ras og skredfare iht. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012.
- §6.5.2 Innenfor hvert område må det ikke etableres bygninger uten at rassikring er ivaretatt.
- §6.5.3 Det stilles samme sikkerhetsklasse for uteområder som gjelder for aktuelt bygg (dvs. sikkerhetsklasse S2 for uteområder til fritidsboliger inntil to enheter og S3 for uteområder til leilighetsbygg).
- §6.6 Infrastruktursone  
Infrastruktursone H410\_1 og H410\_2 er hovedtrase for infrastruktur i bakken - vann, avløp og kabler. Det er tillatt å foreta nødvendige terrengtilpasninger selv om tiltaket kommer utenfor hensynssonen. Det er avsatt en bredde på 15 meter, og normalt må det ikke bygges nærmere enn 4 meter fra ytterkant vann og avløpsrør. Innenfor planområde finnes sekundær ledningsnett for vann og avløpsnett som ikke er angitt med hensynsone. Hensynsone er angitt for hovednettet.
- §6.7 Område for grunnvannsforsyning  
Infrastruktursone H120\_1 – H120\_4 er sikringsområde for infrastruktur i til borehull for drikkevann. Det er tillatt å foreta nødvendige terrengtilpasninger selv om tiltaket kommer utenfor hensynssonen. Det er avsatt en diameter på 5 meter, og normalt må det ikke bygges nærmere enn 10 meter fra senter borehull.
- §6.8 Bevaring grøntstruktur  
I hensynsone H540\_1 skal vegetasjon bevares for å begrense omfang av skred og ras jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012. Det er tillatt å hogge trær for etablering av skiløyper eller annen nødvendig infrastruktur.

## §7 Rekkefølgekrav

- §7.1 Tilfredsstillende vann- og avløpsledninger må være etablert og dokumentert før brukstillatelse til hyttene kan gis.
- §7.2 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til leiligheter i område FB2 før vei P\_vei 05 og P\_vei 06 er opparbeidet, samt parkeringsplass P1 og P3-1, P3-2, P3-3 og P3-4 er opparbeidet.
- §7.3 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hytter i område FB5 og FB6 før vei P\_vei 04 og parkeringsplass P13 og P14 er opparbeidet.

- §7.4 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hytter i område FB7 før vei P\_vei 03 og parkeringsplass P16 og P17 er opparbeidet.
- §7.5 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hytter i område FB8 før vei P\_vei 02 langs byggeområde er opparbeidet, samt parkeringsplass P18 er opparbeidet.
- §7.6 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hytter i område FB9 før vei P\_vei 02 frem til F2 og parkeringsplass P19, P20 og P21 er opparbeidet.
- §7.7 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 5 hytter i område FB11 før vei P\_vei 01 er opparbeidet til P22, samt at parkeringsplass P23er opparbeidet. Øvrige anlegg skal være ferdig etter 8 hytter.
- §7.8 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hytter i område FB10 før øvrige vei P\_vei 01 og parkeringsplass P24 er opparbeidet.
- §7.9 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 40 enheter innenfor område FB5,FB6, FB7, FB8, FB9 og FB10 før skiløype H530\_1 er opparbeidet.
- §7.10 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til N1 før sikringstiltak jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012 hensynsone H310\_7 er utført. Bygges det utenfor hensynsonen kan man se bort fra denne bestemmelse.
- §7.11 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til FB8 før sikringstiltak jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012 hensynsone H310\_3, H310\_4, H310\_5, H310\_6 er utført. Bygges det utenfor hensynsonen kan man se bort fra denne bestemmelse.
- §7.12 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til FB3 før sikringstiltak jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012 hensynsone H310\_2 er utført. Bygges det utenfor hensynsonen kan man se bort fra denne bestemmelse.
- §7.13 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til FB11 før sikringstiltak jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012 hensynsone H310\_8 er utført. Bygges det utenfor hensynsonen kan man se bort fra denne bestemmelse.
- §7.14 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til FB2 før sikringstiltak jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012 hensynsone H310\_1 er utført iht. rasrapport fra NGI. Gjelder sikringstiltak ovenfor bebyggelse til FB1.
- §7.15 Før noe videre utbygging tillates må det være satt opp skilt som varsler rasfare langs skiløype (hensynsone H530\_1) ved inngang på begge sider til hensynsone H310\_1.
- §7.16 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til FB2 før hefte om bevaring av vegetasjon etter §6.8 er tinglyst.

- §7.17 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 80 enheter innenfor område FB5,FB6, FB7, FB8, FB9, FB10 og FB11 før høydebasseng VF1 er etablert. Dette kravet bortfaller dersom kommunen ikke etablerer kommunalt høydebasseng og vannledning frem til VF1.
- §7.18 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 80 enheter innenfor område FB5,FB6, FB7, FB8, FB9, FB10 og FB11 før privat hovedvei mellom Fv986 og Fv975 er asfaltert.
- §7.19 Før drift av masseuttak kan igangsettes må nødvendig tiltak for å hindre forurensing av vassdrag være gjennomført.
- §7.20 Før det kan gis brukstillatelse til hyttene må det foreligge dokumentasjon for forsyning av sløkkevann iht. PBL §27-1.
- §7.21 Stup som oppstår ved graving/sprenging av byggegroper skal sikres med gjerde iht PBL.

Teknaconsult AS

Sandnes 24.10.2013