

SOKNDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HYTTEFELT MÅKEHEI/VÅGAN OG ODDSFJELL/REVAKNUTEN, GNR. 82, BNR. 4 SAMT DEL AV BNR. 2

PLANID: 11112016001

Plankart datert: 04.04.2017
Bestemmelser datert: 19.06.2017
Sist revidert: 26.02.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet merket
«DETALJREGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT MÅKEHEI/VÅGAN OG
ODDSFJELL/REVAKNUTEN, GNR. 82, BNR. 4, SAMT DEL AV BNR. 2», datert 04.04.2017

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

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

- Frittliggende fritidsbebyggelse
- Konsentrert fritidsbebyggelse
- Småbåtanlegg i sjø/vassdrag med tilhørende strandsone
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Gangveg
- Parkering

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

- Friluftformål

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

- Friluftsområder i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Frittliggende fritidsbebyggelse

- 3.1.1 Innenfor områder for frittliggende fritidsbebyggelse, områdene BFR1 – BFR20, kan det oppføres en fritidsbolig på hver av tomtene. Fritidsboligen og eventuell terrasse skal i sin helhet ligge innenfor det området som er regulert med tomtegrense.
- 3.1.2 T-BRA skal være maksimalt 120 m² for fritidsboligene. Det tillates normalt ikke frittliggende annekser/boder, men det kan søkes særskilt om å bygge slike på inntil 12 m² dersom samlet T-BRA for tomten ikke overskrider 120 m².
- 3.1.3 Fritidsboligene kan ha loft i den grad maksimale høyder tillater dette. Det tillates ikke kjeller/underetasje i fritidsboligene.
Maksimal gesimshøyde, målt fra topp grunnmur, skal ikke overskride 3,5 m.
Maksimal bygningshøyde, målt fra topp grunnmur, skal ikke overskride 6,0 m.
Takvinkel skal ligge mellom 5° og 35°. Grunnmur skal ikke overstige 1,0 m over tilliggende terreng
Det skal anlegges minst 1 oppstillingsplass pr. hytte på avsatte parkeringsarealer. I tillegg avsettes 1 parkeringsplass på egen tomt, for tomter med kjørbare vegtilkomst. Dette parkeringsarealet inngår ikke i T-BRA.
For tomter uten kjørbare vegtilkomst anlegges 2 oppstillingsplasser på parkeringsareal.
- 3.1.4 Taktekkingen skal ha stedstilpasset/naturtilpasset farge. Glasert takstein tillates ikke.
- 3.1.5 Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Fasademateriale skal være tre eller naturstein. Fritidsboligene skal ha farger som glir godt inn i naturen.
- 3.1.6 Kommunen fastsetter endelig plassering og høyde på grunnmuren. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget.

3.2 Konsentrert fritidsbebyggelse

- 3.2.1 Innenfor områder for konsentrert fritidsbebyggelse, områdene BFK1 – BFK3, kan det oppføres en mindre fritidsbolig på hver av tomtene. Fritidsboligen og eventuell terrasse skal i sin helhet ligge innenfor det området som er regulert med tomtegrense.
- 3.2.2 T-BRA skal maksimalt være 60 m² for fritidsboligene.

- 3.2.3 Maksimal gesimshøyde, målt fra grunnmur, skal ikke overstige 3,0 m. Maksimal bygningshøyde, målt fra grunnmur, skal ikke overskride 5,0 m. Takvinkel skal ligge mellom 5° og 35°. Grunnmur skal ikke overstige 1,0 m over tilliggende terreng. Det skal anlegges minst 1,5 biloppstillingsplass pr. hytte. For tomter som har kjørbart tilkomst kan inntil 1 oppstillingsplass anlegges på egen tomt, de øvrige på avsatte parkeringsarealer. Parkeringsarealet inngår ikke i T-BRA for tomten.
- 3.2.4 Taktekkingen skal ha stedstilpasset/naturtilpasset farge. Glasert takstein tillates ikke.
- 3.2.5 Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Fasademateriale skal være tre eller naturstein. Fritidsboligene skal ha farger som glir godt inn i naturen.
- 3.2.6 Kommunen fastsetter endelig plassering og høyde på grunnmuren. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget.

3.3 Småbåtanlegg i sjø/vassdrag med tilhørende strandsone

- 3.3.1 Område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, området BBS1, skal benyttes til småbåthavn med faste brygger, samt tilhørende gang/adkomstareal.
- 3.3.2 Strandsoneareal innenfor bryggene skal også benyttes som adkomst til nytt offentlig friluftsområde ved innløpet til båthavnen.
- 3.3.3 Småbåthavnen skal prosjekteres av firma med fagkompetanse innen marin prosjektering.
- 3.3.4 Laveste tillatte nivå for topp brygge settes til kt. + 2,0
- 3.3.5 Strandsonen mot vest skal holdes uberørt av fysiske inngrep
- 3.3.6 Som en forlengelse av strandsonen i vest, tillates utfylling i sjøen mot nord for etablering av en molo med kombinert funksjon som brygge/fiskeplass/rekreasjonsområde for allmenn benyttelse.
- 3.3.7 Ved utsprengning av ny havn skal det søkes å følge eksisterende slepper i fjellet, slik at skjæringene fremstår med en mest mulig naturlig kontur.
- 3.3.8 Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet

3.4 Uteoppholdsareal

3.4.1 Områder for uteoppholdsareal, områdene BUT1 og BUT2, skal benyttes til forskjellig slags lek og rekreasjon, tilpasset alle aldersgrupper. Aktuell bruk kan være ballspill, grillplass, mm.

3.5 Lekeplass

3.5.1 Område for lekeplass, området BLK1, skal benyttes til lekeplass for hele hyttefeltet.

§ 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg med sideareal

4.1.1 Områder for offentlig kjøreveg med sideareal, området o_SKV1, omfatter fylkesveg 33, og reguleres med eksisterende situasjon. Plangrensen er lagt i senterlinje veg.

4.1.2 Offentlig kjøreveg skal benyttes til kjøreveg med skuldre.

4.1.3 I trafikkområdet tillates ikke vegetasjon eller annen sikthinder høyere enn 50 cm. over vegens nivå. Enkeltstående element med bredde eller diameter mindre enn 30 cm. kan aksepteres.

4.1.4 Alle tiltak som berører offentlig kjøreveg, fylkesveg 33, skal før tillatelse blir gitt sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.

4.1.5 Områder for privat kjøreveg, områdene SKV2 og SKV3, omfatter alle adkomstveger inne i byggefeltet. Området eies av grunneier, med bruksrett for bolig- og hytteeierne i feltet.

4.1.6 Hovedavkjørselen fra fv. 33 er bygget og godkjent av Statens vegvesen. Avkjørselen reguleres med eksisterende situasjon. Frisiktsoner opparbeides med sider 10 x 80 m. Det skal i frisiktsonene være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 m over tilstøtende veger.

4.1.7 Kjørevegene skal ha toppdekke av nøytral farge som glir inn i terrenget

4.2 Annen veggrunn - grøntareal

4.2.1 Områder for annen veggrunn – grøntareal skal være en sikkerhetssone langs kjørevegen, hvor det kan etableres grøfter, skjæringer, fyllinger, etc. Innenfor områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 m over tilliggende bane.

4.3 Gangveg

4.3.1 Områder for gangveg skal benyttes til intern gangtrafikk i feltet, samt som gangadkomst fra parkeringsplass til båthavn.

4.3.2 Det tillates ikke motorisert ferdsel på gangvegene

4.3.3 Gangvegene skal ha toppdekke av nøytral farge som glir inn i terrenget

4.4 Parkering

4.4.1 Områder for parkering er private områder som skal benyttes til parkering for samtlige tomter innenfor planområdet. I tillegg til avsatte oppstillingsplasser på angitte parkeringsarealer, skal det anlegges 1 parkeringsplass pr. tomt på tomter som har kjørbare adkomst.

4.4.2 Området SPA1 skal primært benyttes som parkeringsplass for småbåthavnen.

§5 OMRÅDER FOR LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Friluftformål

5.1.1 Innenfor friluftsområder på land, områdene LF1 – LF6 kan det drives tradisjonelt landbruk i form av beiting etc., og tradisjonelt friluftsliv i henhold til friluftsløven. Med tillatelse fra kommunen kan det legges til rette for fellesaktiviteter i disse områdene.

5.1.2 Innenfor området LF1 tillates det etablert offentlig friområde/fiskeplass på utfyllt molo ved båthavnens innløp. Friområdet tillates lagt til rette med enkel møblering, etter kommunens godkjenning.

§6 OMRÅDER FOR BRUK AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6.1.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, området VFS1, skal benyttes til allment friluftsliv med tilgang for alle. Det tillates ikke anlagt fortøyningsbøyer eller annet i dette området.

§7 SIKRINGSSONER

7.1 Frisikt

Innenfor avsatte sikringssoner for frisikt, sone H140-1, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 m over tiliggende vegbane.

- 7.2 Høydesprang
Innenfor sikringssonen for høydesprang, sone H190_1, skal det på topp fjellskjæring settes opp sikringsgjerde med høyde minimum 1,1 m, for å sikre mot fall.

§8 HENSYNSONE 11-8 c)

8.1 Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

Hensynssone 11-8 c) omfatter vernesone for automatisk freda kulturminner innenfor H730. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. Mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminne.

Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene og tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av en reguleringsendring.

§9 BÅNDLEGGINGSONE 11-8 d)

9.1 Båndlegging etter kulturminneloven

I området finnes et automatisk freda kulturminne i form av en gravrøys (id 34563). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet.

Det er ikke tillatt å gjennomføre noen former for inngrep i terrenget/grunnen i området satt av til hensynssone H730. Det er heller ikke tillatt å gjennomføre andre tiltak i området, som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet.

Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av en reguleringsendring.

§10 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Sikringsgjerde i sikringssone H190-1, på topp fjellskjæring, skal være etablert før ny båthavn tillates tatt i bruk.