REGULERINGSBESTEMMELSER

Hoppmannsknuten hyttefelt; berører eiendommen 7/2

Planid: 2010004

Datert: 20.10.2014

Revidert: 13.02.2018

§1 Generelt

1.01 Disse bestemmelsene gjelder detaljregulering av Hoppmannsknuten, og det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 (A0), datert den 13.02.2018.

1.02 Reguleringen omfatter det opprinnelige byggeområdet HP (Hoppmannsknuten), der det i overordnet reguleringsplan for Hønedalen Vest (vedtatt 23.10.2008, planid 2008004) er stilt krav om utarbeidelse av detaljplan. Formingsveileder i tilknytning til overordnet reguleringsplan skal legges til grunn for detaljplanen.

1.03 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 1):
Fritidsbebyggelse (1120); *Tomter nummerert fra 1 til 62*.
Utleiehytter (1171); *UTL*
Bevertning (1330); *BEV*
Vann- og avløpsanlegg (1540); *VA*
Lekeplass (1610); *f_LEK1 – f_LEK5*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 2):
Kjørevei (2011); *V1 – V7*
Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018)
Parkeringsplasser (2082); *P1 – P6*
Energinett (2110); *TRAFO*

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 5):
Friluftsformål (5130); *FR1 – FR15*

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

Faresone:
Rasfare (310); *H310_1 – H310_6*
Høyspenning (370); *H370*

Angitt hensynssone:
Friluftsliv (530); *H530*

Sikringssone:
Frisikt (140); *H140_1 – H140_3*

1.05 Det er innenfor planområdet avsatt følgende bestemmelsesområder (PBL § 12-7):

Retningslinjer, drift og skjøtsel (9): Reg.best 7.01
Anlegg- og riggområde (91): Reg.best 7.02

§2 Fellesbestemmelser

2.01 For alle byggeområder skal det opparbeides vannforsyning og avløpssystem som skal tilkoples kommunalt VA-anlegg. Nytt ledningsnett skal som hovedregel følge traséer for annen infrastruktur, herunder kabel- og ledningsnett, veier, stier eller skiløyper.

2.02 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.

2.03 Installasjoner i forbindelse med ledningsnettet skal ha en skånsom plassering i terrenget og en tiltalende utforming som samsvarer med øvrig bebyggelse i planområdet.

2.04 Det tillates ført frem strøm, datakommunikasjon m.m. til hyttene via jordkabel. Luftspenn tillates ikke. Nye kabler skal som hovedregel følge traséer for annen infrastruktur, herunder kabel- og ledningsnett, veier, stier eller skiløyper.

2.05 All graving og sprengning i terrenget skal gjøres skånsomt. Videre skal områder som ikke 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 ikke inneholder fremmede eller uønskede arter.

2.06 Det kan oppføres mindre konstruksjoner som oppslagstavler og lignende i forbindelse med parkeringsplasser og fellesområder. Slike elementer skal ha et enhetlig uttrykk som i utforming og materialbruk er stedstilpasset og avstemt til bebyggelsen i feltet for øvrig.

2.07 Hyttene i planområdet skal tilknyttes gjeldende offentlig renovasjonsordning.

2.08 Det er utarbeidet formingsveileder for hovedplanen (Hønedalen Vest). Denne gjelder også for Hoppmannsknuten. Formingsveilederen er utfyllende retningslinjer til detaljplanens bestemmelser og er ikke juridisk bindende.

2.09 Områder merket UTL, BEV og P2-P6 hører sammen i et felles konsept med bevertning og overnattingstilbud.

2.10 Før det gis ferdigattest for bygninger i planområdet må det være sikret tilstrekkelig vannforsyning og forsyning av slukkevann, jf. PBL § 27-1.

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

3.01 Områder for ***fritidsbebyggelse***, med tomter merket 1-62, kan utnyttes innenfor følgende rammer:

Innenfor hver av tomtene 9-62 kan det bygges én frittstående hytte. For tomtene 1-8 kan det oppføres vertikaldelte bygg med inntil to enheter per tomt, alternativt leilighetsbygg som krysser tomtegrense. Det tillates oppført tilleggsbebyggelse i form av anneks og uisolert uthus/garasje (ikke beregnet for overnatting). Disse skal i plassering, størrelse og utforming være tilpasset hovedhytta og terrenget. Hver tomt kan inneha inntil 3 bygg, inkl hovedbygning.

Hyttene/tomtene tillates ikke inngjerdet.

Ved terrenginngrep på tomtene, i form av planering for bygning og uteplass samt etablering av nødvendige skjæringer og fyllinger i sammenheng med dette, skal estetiske hensyn vektlegges. Trær og busker må ikke skades eller felles i større omfang enn nødvendig for plassering av bygg.

All bebyggelse skal utformes slik at den glir estetisk fint inn i terrenget, og det skal benyttes materialer som harmonerer med naturen rundt. Ved fargevalg skal det legges vekt på å benytte mørke og naturbaserte farger. Til taktekking skal torv, skifer, tre eller shingel benyttes. Bygningene skal bygges på ringmur/såle. Pillarer tillates ikke.

Tomtene 9-62 skal ha maks BYA=250 m². I BYA for disse skal det inngå parkeringsareal til minst 2 personbiler (tilsvarende 36 m²) samt eventuelle tilleggsbygg.

Tomtene 1-8 skal ha maks BYA=330 m². I BYA for disse skal det inngå parkeringsareal til 4 personbiler (tilsvarende 72 m²) samt eventuelle tilleggsbygg.

Av tilleggsbygg på tomtene kan anneks maksimalt utgjøre BYA=25 m², og samlet sett skal frittliggende tilleggsbebyggelse ikke overskride BYA=60 m². Kjeller/underetasje kan benyttes som garasje der terrenget tillater slik løsning. BYA avsatt til parkering på tomta inkluderes i samlet byggareal ved oppføring av garasje/carport.

For tomtene 42, 44, 57 og 59 er maks tillatt bredde på hovedbygning 6,5 meter (ett plan). Bredde utover dette krever avtrapping av bebyggelsen og terrengtilpasning må da dokumenteres i byggesøknad

Yttervegger på hytte skal ligge innenfor respektive byggegrenser. Tilleggsbebyggelse kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense.

For tomtene 1-8, 43, 51, 56 og 58-59 skal maksimal møne- og gesimshøyde være henholdsvis 7,5 og 6 meter.

For tomtene 48, 55 og 61 skal maksimal møne- og gesimshøyde være henholdsvis 6,5 og 5 meter.

For tomtene 11-12, 14, 17-18, 20, 25, 31-32, 34, 36-40, 42, 44-47, 49-50, 52-54, 57, 60 og 62 skal maksimal møne- og gesimshøyde være henholdsvis 5,5 og 4 meter.

For tomtene 9-10, 13, 15-16, 19, 21-24, 26-30, 33, 35 og 41 skal maksimal møne- og gesimshøyde være henholdsvis 4,5 og 3 meter.

For alle tomtene gjelder at tilleggsbebyggelse skal ha maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 4 og 3 meter.

Maks møne- og gesimshøyde skal regnes over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved takopplett/oppstuer kan gesimshøyde fravikes for inntil 30 % av total takflate. I slike tilfeller skal verken gesims- eller mønehøyde overstige maks mønehøyde.

For alle tomter gjelder at hovedbygning skal ha saltak med møne i byggets lengderetning. Det tillates en takvinkel mellom 22 og 36 grader.

Hoved-møneretning skal i hellende terreng som hovedregel ligge parallelt med terrengets koter. For tomter som bebygges med vinkelhytter eller andre bygningsformer som avviker fra rektangulær form kan hovedregelen avvikes.

Det må ikke opparbeides uteområde eller bygges terrasse på tomtegrunn som dekkes av faresone; rasfare. Bygg skal i sin helhet ligge utenfor slike soner, jf. TEK10 § 7-3 (2).

3.02 Innenfor areal avsatt til ***utleiehytter***, merket UTL, kan det etableres hytteanlegg eller appartementsenheter for midlertidig utleie, med inntil 50 overnattingsplasser. Området skal inneha parkeringsareal tilsvarende 1 plass per 2 sengeplasser.

Bebyggelsen skal utformes slik at den glir estetisk fint inn i terrenget, og det skal benyttes materialer som harmonerer med naturen rundt. Ved fargevalg skal det legges vekt på å benytte mørke og naturbaserte farger. Til taktekking skal torv, skifer, tre eller shingel benyttes.

Det tillates en samlet utnyttingsgrad på maks BYA=2500 m², inkludert parkeringsareal.

For bebyggelsen skal maksimal møne- og gesimshøyde være henholdsvis 6,5 og 5 meter. Ved sammenkobling av bebyggelsen i rekker eller med avtrapping, skal møne- og gesimshøyder gjelde for hver fysisk seksjon/enhet. Takvinkel skal være mellom 22 og 36 grader. Ved takopplett/oppstuer kan gesimshøyde fravikes for inntil 30 % av total takflate. I slike tilfeller skal verken gesims- eller mønehøyde overstige maks mønehøyde.

3.03 I område avsatt til ***bevertning***, merket BEV, kan det oppføres en kafé/varmestue.

Bygget skal plasseres slik at det glir estetisk fint inn i terrenget, og det skal benyttes materialer som harmonerer med naturen rundt. For fargevalg skal det legges vekt på mørke og naturbaserte farger. Til taktekking skal torv, skifer, tre eller shingel benyttes.

Innenfor arealet kan det etableres kjørbar atkomst til bygget (via vei merket V2).

Området skal ha en utnyttelsesgrad på maks BYA=750 m² (inkl alle takflater).

Det tillates en maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 7,5 og 6 meter, målt til gjennomsnitt terreng. Takvinkel skal være mellom 22 og 30 grader. Noe silhuetteffekt vil kunne aksepteres, men skal gjennom arkitektoniske og eventuelt andre tiltak på stedet søkes holdt på et nivå som er akseptabelt i forhold til omgivelsene. Visualiseringer som grunnlag for konkret vurdering skal følge byggesøknad.

I tilknytning til anlegget kan det oppføres bord og benker samt informasjonsskilt/oppslagstavle. Slike elementer skal ha et enhetlig uttrykk som i utforming og materialbruk er stedstilpasset og avstemt til bebyggelsen for øvrig.

Oppholdsareal skal være sikret med gjerde mot stup og bratte skrenter.

3.04 Innenfor areal regulert til ***vann- og avløpsanlegg***, merket VA, skal det etableres pumpestasjon.

3.05 I områder avsatt til ***lekeplass***, merket f_LEK1 – f_LEK5, skal det etableres leke- og rekreasjonsareal for barn og unge.

f_LEK1, f_LEK3 og f_LEK4 skal tilrettelegges primært med tanke på sommeraktiviteter og kan inneholde enkle lekeapparater. For slike tiltak skal det legges vekt på løsninger konstruert med naturmaterialer og duse farger.

f_LEK2 og f_LEK5 tilrettelegges for aking/skilek. Der f_LEK2 grenser mot veien skal det bygges jordvoll som sikringstiltak mot utglidning i kjørebanen. Før området kan tas i bruk, må det være skiltet med: Advarsel rasfare. Dette kravet gjelder så lenge aktuell fare (H310_2) ikke er eliminert på annet vis, jf. pkt. 6.01.

Områdene kan ryddes og opparbeides for å tjene formålet.

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

4.01 Arealer avsatt til ***kjøreveg***, merket V1-V7, omfatter private atkomstveier til områder i og utenfor planområdet.

Veier skal som hovedregel ha en bredde på 4,5 - 5,5 meter, men for mindre stikkveier til enkelthytter kan det tillates en bredde på 3 - 4 meter. I tillegg kommer areal til fylling, skjæring og grøft, som vist i plankartet. Kabler og VA-anlegg kan graves ned i traséene. Framføring av vei skal gjøres så skånsomt som mulig. For veiene tillates følgende stigning; V1 <= 12,7%, V2 <= 9,4%, V3 <= 8,4%, V4 <= 15,9%, V5 <= 13,1% og V6 <= 9,9%.

V1 dekker deler av eksisterende vei og kan legges om i henhold til plankartet.

Starten på V2 og V3 går gjennom eksisterende massetak. Etablering av vei her kombineres med oppfylling og bearbeiding av massetak, jf. pkt. 7.01.

Veier tilrettelegges for helårs bruk og kan brøytes vinterstid.

4.02 Areal regulert til ***annen veggrunn*** omfatter kantareal til vei, inkl. grøft, fylling og skjæring.

Skjæringer som er særlig eksponert mot vest skal ha avrundet toppkant. Skjæring og fylling skal dekkes til med jord og tilsås/revegeteres med arter som naturlig forekommer på stedet.

Tomteparkering skal skje innenfor regulert tomtegrense, via avkjørsel over annen veggrunn.

4.03 Områder avsatt til ***parkeringsplasser***, merket P1-P3 og P5-P6, omfatter parkeringsareal for personbil. Areal merket P4 er bussparkering.

P1 skal inneholde 6 parkeringsplasser. Rett til bruk av arealet skal løses gjennom privatrettslig avtale.

P2, P3, P5 og P6 skal til sammen inneha 40 parkeringsplasser for allmennheten. Minimum 2 plasser skal sikres for funksjonshemmede.

4.04 Areal regulert til energinett, merket TRAFO, skal benyttes for oppføring av nettstasjon for feltet. Anlegget skal være forskriftsmessig sikret, jf. pkt. 6.02.

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

5.01 I områder avsatt til ***friluftsformål***, merket FR1-FR15, skal vegetasjonen skjøttes til fordel for friluftslivet og for å ivareta eksisterende landskapsmessige verdier. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares.

Det kan graves ned kabler for strøm og datakommunikasjon. I tilknytning til VA-anlegg kan det graves ned ledninger, kummer og andre nødvendige tekniske installasjoner. Utbygger plikter å utføre arbeidet skånsomt slik at terrenget ikke blir påført unødige inngrep. Berørte arealer skal tilplantes/tilsåes med vegetasjon naturlig forekommende på stedet.

Areal merket FR6 skal benyttes for etablering av skiløype med tilknytning til øvrig løypenett i området. Løypetraséen kan belyses. Skiløypa skal som hovedregel ha en bredde på 6 meter og være tilrettelagt for preparering med løypemaskin. Sideareal og belysning inngår i det regulerte arealet. Det kan oppføres skilt/tavler for informasjon langs traséen. Slike elementer skal i utforming og materialbruk være stedstilpasset og avstemt til bebyggelsen for øvrig. Skiløypa skal være sikret med gjerde og/eller jordvoll i utsatte partier. Før området kan tas i bruk, må det være skiltet med: Advarsel rasfare. Dette kravet gjelder så lenge aktuell fare (H310_2) ikke er eliminert på annet vis, jf. pkt. 6.01.

Deler av områdene FR1-FR4 omfattes av tidligere massetak (jf. pkt. 7.01 og bestemmelsesområde i plankart). Terrenget her skal utformes i sammenheng med opparbeidelse av ny vei.

For områdene FR1-FR5 og FR8-FR15 kan det opparbeides stier for strategisk atkomst til øvrig sti- og løypenett i området. Slike traséer kan opparbeides og ryddes i en bredde på inntil 1 meter. Stier som etableres med universell utforming kan ha bredde inntil 1,5 meter, jf. pkt. 8.03.

§6 Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.01 Områder markert som ***faresone – rasfare*** (H310_1 – H310_6), skal ikke tilrettelegges for aktiviteter uten at det er gjennomført sikringstiltak (fanggjerde e.l.) som avspeiler graden av risiko.

6.02 Areal avmerket som ***faresone – høyspenning*** (H370) skal sikres i henhold til gjeldende forskrifter.

6.03 Område avsatt til ***angitt hensynssone – friluftsliv*** (H530) skal ses i sammenheng med løypetrasé FR6. Bearbeiding av terreng kan skje innenfor dette arealet.

6.04 I områder avsatt til ***sikringssone – frisikt*** (H140_1 – H140_3) skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 meter over veiens planum i siktretningen.

§7 Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

7.01 Bestemmelsesområde for ***retningslinjer, drift og skjøtsel***, merket Reg.best 7.01, omfatter tidligere massetak. Arealet skal fylles opp i sammenheng med anlegging av ny vei merket V2. For reetablering av terreng skal regulerte høydelinjer i plankartet legges til grunn, med et tillatt avvik på inntil 1 meter i høyden.

7.02 Bestemmelsesområder for anlegg- og riggområde (merket Reg.best 7.02) omfatter prosjekterte veiskråninger som er del av veiens fundament og må vies et særlig hensyn ved tomteplanering og utbygging. Når det fremmes byggesøknad med grunnarbeid eller andre tiltak som berører områdene, 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 er søknadspliktig.

§8 Universell utforming (PBL § 12-7)

8.01 Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på tilnærmet like vilkår av alle brukergrupper. For hyttetomter skal gangsti mellom parkering og hovedinngang tilfredsstille prinsipp om tilgjengelighet.

8.02 For bygg og områder med publikumsrettet virksomhet (BEV og UTL) skal tiltak som fremmer tilgjengelighet og universell utforming gis særlig prioritet.

8.03 Der hvor terrenget tilsier det bør stier opparbeides i bredde 1,5 meter og være universelt utformet.

§9 Rekkefølgebestemmelser

9.01 Trasé for skiløype (merket FR6) skal være opparbeidet innen 10 av hyttene 1-62 er tatt i bruk.

9.02 Lekeområde f_LEK1 skal være opparbeidet innen 25 av hyttene 1-62 er tatt i bruk. f_LEK2 skal være tilrettelagt innen 15 av hyttene er tatt i bruk. f_LEK3 og f_LEK4 skal være opparbeidet innen 30 av hyttene er tatt i bruk. f_LEK5 skal være opparbeidet innen områdene BEV og UTL tas i bruk.

9.03 Det skal bygges kafé/varmestue innenfor BEV innen 25 av hyttene er tatt i bruk.

9.04 Dokumentasjon på utførte tiltak for å sikre veiens stabilitet skal fremlegges før ferdigattest gis for tiltak som berører bestemmelsesområder merket Reg.best 7.02.

9.05 Utbedring av vei/bakke opp til Haugefjedl og Brende Heia (areal merket V1) skal være utført innen det gis ferdigattest for den 20. hytta i planområdet.