



Detaljregulering for Bakken Gård Reguleringsbestemmelser	Planid: 2018004
Vedtatt av Sirdal kommunestyre den 17.06.2020	
Dato for siste endring: 02.06.2022	

Dato: **20.05.2020**

§1 Planens hensikt

- 1.01 Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av ~~et antall~~ 12 mindre fritidsboligenheter som erstatning for eksisterende campingdrift på eiendommen. ~~Det tilrettelegges også for oppføring av et bygg for fritidsboligenheter med samme beliggenhet som Dagens løe / driftsbygning som forutsettes revet. ↓ søkkeletasje under nytt leilighetsbygg tilrettelegges~~ Areal for garasje- og lagerfunksjoner skal ivaretas i planområdet. Eksisterende bygg med fritidsboligenheter innenfor planområdet videreføres med samme formål.

§2 Planområdet

- 2.01 Reguleringsbestemmelsene er knyttet til plankart i målestokk 1:750 (A3), datert **02.05.2020**.
- 2.02 Planområdet er regulert til følgende formål:
- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 1)**
Fritidsbebyggelse, Frittliggende (1121); ~~BFF1 – BFF9~~**12**
Fritidsbebyggelse, Blokk (1123); ~~BFB1–BFB2~~
Lekeplass (1610); *Lek 1, Lek 2*
Annet uteoppholdsareal (1690): *BAU 1- BAU 2*
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 2)**
Kjørvevi (2011); Vei 1
Annen veigrunn – tekniske anlegg (2018); *AV, AV 1 – AV 3*
Parkering (2082); *SP 1 – SP 4*
- Grøntstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 3)**
Vegetasjonsskjerm (3060); *GV 1*
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 5)**
Friluftsmål, (5130); ~~LF 1-LF 79~~, hvor **LF 46, LF 57 og LF 68** er gangveier, **Sti 1-2**
- 2.03 Det er innenfor planområdet avsatt følgende hensynssoner (PBL § 12-6):
Støysone (220); H220

§3 Fellesbestemmelser

- 3.01 Alle tomter / boenheter i planområdet skal være tilkoblet offentlig 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 Innenfor alle formål i planområdet tillates ført fram ny infrastruktur for strøm, datakommunikasjon m.m.til hytter / leilighetsbygg 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 Hytter / boenheter i planområdet skal tilknyttes gjeldende offentlig renovasjonsordning.

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

- 4.01 **Fellesbestemmelser Bebyggelse og anlegg.** Mønehøyde måles til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Skråningsutslag kan gå utover byggegrense. Hyttene/tomtene tillates ikke inngjerdet.

Det skal benyttes materialer som harmonerer med naturen rundt. Ved fargevalg skal det legges vekt på å benytte duse og naturliknende farger.

Forstøtningsmur med høyde inntil 2 m kan plasseres utenfor byggegrense, inntil 1 m fra tomtegrense.

- 4.02 **Fritidsbebyggelse, Frittliggende (BFF 1 – BFF 9 12):** Det tillates en boenhet pr tomt. Maksimalt BYA pr tomt er ~~80~~ 100m². Fritidsboligenhetene skal bygges med saltak og være mønet i lengderetningen. Takopplett / oppstuer er ikke tillatt. Takvinkel skal være 20-~~40~~ 25 grader. Maks mønehøyde er ~~5,5~~ 7,7m for tomtene BFF1-4 og BFF9, 10 og 12. For tomtene BFF5-8 som ligger i skrånende terreng er maks mønehøyde 6,4m. For tomt 11, som har garasje / lager i sokkeletg. er maks mønehøyde 9,8m . Kotehøyder på ferdig planerte tomter, skal være som i nedenstående tabell.

Tomt nr.	Kotehøyde ferdig planert tomt
BFF1	588,1 Tomta utgått
BFF2 (nå tomt BFF1)	588,1 587,8
BFF3 (nå tomt BFF2)	588,1 587,8
BFF4 (nå tomt BFF3)	587,5 587,2
BFF5 (nå tomt BFF4)	587,5 587,2
BFF6 (nå tomt BFF5)	584,5 582,3
BFF7 (nå tomt BFF6)	584,7 583,5
BFF8 (nå tomt BFF7)	585 584,3
BFF9 (nå tomt BFF8)	585 584,7
BFF9	584,7
BFF10	584,7
BFF11	580,0
BFF12	585,2

Det er ikke tillatt med frittliggende tilleggsbygg. Parkering skjer på felles parkeringsplasser med to parkeringsplasser pr fritidsboligenhet.

Taktekking skal være ~~tre~~ tak, torv, tre eller skifer. Yttervegger skal utføres i trepanel eller laftet konstruksjon og ha en farge som harmonerer med omgivelsene. Vinduer og dører i fasade skal ha farge som harmonerer med fasade og som ikke skaper kontrast. Eventuell forblending skal være i naturstein. Yttervegger skal være stående trepanel og ha farger innenfor gråtoneskalaen vist nedenfor. Vinduer og ytterdører skal være gråsorte (NCS S 7500-N).



Palletten utgår

4.03 **Fritidsbebyggelse, Blokk (BFB 1 – BFB 2):**

BFB 1 er eksisterende bygg med tre fritidsboligenheter. Maks BYA er 325m². Parkering skjer på egen tomt med to plasser pr leilighet. I angitt maks BYA inngår 6 parkeringsplasser a 18m². Parkeringsplasser kan overbygges med garasje / carport. Maks mønehøyde er 7,0m og takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader. Utover garasje / carport er det tillatt med ett frittliggende tilleggsbygg. Tilleggsbygg kan bygges utenfor byggegrense inntil 1m fra tomtegrense. Frittliggende tilleggsbygg skal ha maks BYA 30m², maks mønehøyde 3,5m og takvinkel mellom 25 og 35 grader.

— BFB 2 er byggeområde for nytt bygg med inntil 8 fritidsboligenheter. Maksimalt BYA er 550 m². Bygg kan oppføres i tre etasjer, inklusive sokkeletasje. Bygget kan ha horisontal takform. Gesimshøyde skal maks være 591 m.o.h. Sokkeletasje kan benyttes til parkering, boder og aktivitetsrom. I del av sokkeletasjen kan det etableres garasje / redskapsavdeling for næringsmessig formål med inntil 110m². Frittliggende tilleggsbebyggelse er ikke tillatt. Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser. For 6 av boenhetene skal parkering med en bil hver være i sokkeletasjen. For 2 av boenhetene skal parkering med en bil hver være på SP 1. Alle boenheter har i tillegg en parkeringsplass hver på parkeringsplass SPP1 i plan for Rubetødnane 9/1 (Plan-ID 2017006).

— Alternativt kan bygg i BFB2 bygges med saltak. Topp møne skal da være maks 593 m.o.h.

4.04 **Lekeplass, LEK 1;** Arealet skal tilrettelegges som lekeplass med enkle apparater tilpasset ulike aldersgrupper.

4.05 **Lekeplass, LEK 2;** Arealet skal tilrettelegges for bruk til aking / skilek.

4.06 **Annet uteoppholdsareal, BAU 1:** Skal opparbeides som et samlingspunkt for voksne og barn i planområdet. Det skal settes opp ei uisolert grillhytte eller lignende med maks BYA=25m². Området kan ellers tilrettelegges for å tjene formålet. Området er felles for beboere av fritidsboligenheter innenfor BFF1-9 12 og BFB2.

4.07 **Annet uteoppholdsareal, BAU 2:** Skal opparbeides som samlingspunkt for voksne og barn i planområdet. Det kan settes opp enkle levegger. Området kan ellers tilrettelegges med bord, benker og annet for å tjene formålet. Det skal ikke settes opp bygninger i dette området. Området er felles for beboere av fritidsboligenheter innenfor BFF1-9 12 og BFB2.

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

5.01 **Kjørevei, Vei 1:** Vei 1 er eksisterende atkomst inn i planområdet og skal ha bredde 4m. Eventuelle nye fyllinger skal tildekkes med jord og tilsås/revegeteres med arter som naturlig forekommer på stedet, jf. pkt. 3.05. Kabler og VA-anlegg kan graves ned i veitraséen.

5.02 **Kjørevei, Vei 2:** Vei 2 er atkomst til SP 1 og parkeringsplasser, garasje / lagerrom mm i sokkeletasje i leilighetsbygg innenfor BFB 2. Vei 2 skal ha bredde 3-4m.

- 5.03 **Annen veggrunn, tekn. anl., AV, AV 1-4;** AV 1 er sidearealer til Vei 1 og Vei 2. AV 21 er kjøreareal utenfor sokkeletasje i bygg innenfor BFB 2-BFF11. AV 2-3 er kjøreareal i tilknytning til parkeringsplassene SP 2 og SP 3 SPP 1-4 og transportvei for snørydding. bl.a. snø til tippområde innenfor LF 2. AV 4 3 er også gangatkomst til fritidsboligenhetene BFF 1-98 og transportvei for snørydding til tippområde i LF 7. AV 2-4 1-3 skal være asfaltert.
- 5.04 **Parkeringsplasser (SP 1-SP 4):** SP 1 er parkering for en bil hver for 2 fritidsboligenheter i BFB 2. SP 2 1- SP 4 er felles parkeringsplasser for hytter innenfor BFF 1 – 9 12 med to plasser hver (tilgjengelig 1,5 plasser pr hytte i gjennomsnitt).

§6 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- 6.01 **Vegetasjonsskjermer, GV 1-2** er vegetasjonsbelter som avskjerming mellom parkeringsplasser / fellesarealer og tilgrensende tomt /vei. Vegetasjonsskjermerne skal ikke ha høyde over 1,5m.

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

- 7.01 **Friluftsmål (LF 1-LF 7);** Innenfor LF 1- LF 3 5 og LF 7 LF9 skal vegetasjonen skjøttes til fordel for friluftslivet og for å ivareta eksisterende landskapsmessige verdier. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares. Innenfor LF 3 2 kan det settes opp trafo om det blir behov for dette. Innenfor LF 7 9 kan det etableres pumpestasjon for avløp. LF 1-LF 3 og LF 7 kan benyttes til snølagring. LF-områder kan benyttes til snølagring der dette er formålstjenlig. Det kan legges va-ledninger innenfor alle LF-områder.

LF 4-6 er gangveier inn til hyttene. LF6 er også kobling mot gangvei innenfor naboplan i øst. Gangveiene skal opparbeides i en bredde som muliggjør maskinell brøyting.

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

- 8.01 Område merket H220 er støysone. Området ligger i gul sone for trafikkstøy fra fylkesveien. Støygrenser i hht gjeldende retningslinjer gjelder.

§9 Tilgjengelighet og universell utforming

- 9.01 Atkomst fra parkeringsplass og fram til hovedinngang skal tilfredsstillende prinsipp om tilgjengelighet.
- 9.02. Felles uteoppholdsarealer skal være universelt utformet.

§10 Rekkefølgebestemmelser

- 10.01 VA-anlegg og strømforsyning skal være tilrettelagt og renovasjonsordning etablert før det gis ferdigattest / brukstillatelse for nye fritidsboligenheter i området.
- 10.02 Det skal ikke gis brukstillatelse / ferdigattest for nye fritidsboligenheter før det er dokumentert tilstrekkelig forsyning av drikke- og slokkevann, jmf BPL §27-1.
- 10.03 Fellesområdene BAU1-BAU2 og lekeområdene Lek 1-2 skal være opparbeidet / tilrettelagt innen det gis ferdigattest / brukstillatelse til den fjerde av de nye fritidsboligenhetene i planområdet (BFF 1-912, BFB 2).
- 10.04 Det skal ikke gis brukstillatelse / ferdigattest for nye fritidsboligenheter før det dokumenteres at steingjerdet sør for utbyggingsområdet er sikret for løse steiner.