



Bjerkreim kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

UTVIDELSE AV REGULERINGSPLAN KODLHOM, RINNANE OG FLÆET

GNR. 21 BNR. 1

STAVTJØRN

PLANID 2019002

Plankart er datert:	06.05.2021
Bestemmelser er datert:	05.05.2021
Kommunestyrets vedtak:	04.05.2021, i sak 016/21

§ 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 Myrområde

Det skal ikke drives utbygging, herunder infrastruktur, som gir negative konsekvenser for myrområdet.

2.3.3 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

2.5.1 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.

2.5.2 Midlertidig masseuttak og massedeponi må legges slik at det ikke fører til avrenning til vassdrag

2.6 Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for bil pr. fritidsbolig. For eksisterende fritidsboliger uten veiadkomst skal det settes av 1,5 parkeringsplasser pr. fritidsbolig ved fritidsboligen eller på fellesareal.

2.7 Gjerde

Det er ikke tillatt med gjerde innenfor planområdet.

2.7.1 Det er tillatt med terassegjerde rundt terrassen. Gjerdet skal være utformet på en estetisk god måte i forhold til hyttefeltets oppbygde karakter og omgivelser.

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 parabolantennener 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

- Følgende tomter har en maksimal BYA på 130 kvm: BFF 154, 155, 156, 160, 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 169. Mønehøyde skal ikke overstige 5,7 meter over planert terreng.
- Alle tomter som ikke omfattes av bestemmelsen over og BFK, har en BYA på 115 kvm. Dette gjelder både nye og eksisterende enheter
- 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 Felles utforming

Hytte nr BFF 90, BFF 91, BFF 92, BFF 93, BFF 94 og BFF 95 skal utformes på en estetisk tilfredsstillende måte slik at de passer inn i terreng, og til hverandre, og som reduserer hyttenes helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før disse har en helhetlig bebyggelsesplan som er godkjent av formannskapet i Bjerkreim kommune.

3.1.4 Hytte nr BFF 96, BFF 97, BFF 98 og BFF 99 skal utformes på en estetisk tilfredsstillende måte slik at de passer inn i terrenget, og til hverandre, og som reduserer hyttene helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før disse har en helhetlig bebyggelsesplan som er godkjent av formannskapet i Bjerkreim kommune.

3.1.5 Hytte nr BFF 100, BFF 101, BFF 102, BFF 103, BFF 104 og BFF 105 skal utformes på en estetisk tilfredsstillende måte slik at de passer inn i terrenget, og til hverandre, og som reduserer hyttene helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før disse har en helhetlig bebyggelsesplan som er godkjent av formannskapet i Bjerkreim kommune.

3.1.6 Hytte nr BFF 185, BFF 186, BFF 187, BFF 188, BFF 189 skal utformes på en estetisk tilfredsstillende måte slik at de passer inn i terrenget, og til hverandre, og som reduserer hyttene helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før disse har en helhetlig bebyggelsesplan som er godkjent av formannskapet i Bjerkreim kommune.

3.1.7 Material og fargevalg

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

3.1.8 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 utleieenheter 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

- Alle kjøreveger i planområdet er felles for fritidsboligene og kan benyttes som tilkomst- og turveger. Nødvendig vedlikehold sikres gjennom avtaler mellom hytteforeningen og grunneier.
- Kjørevegene skal bygges på en skånsom måte, tilpasset omgivelsene. Lokale tilpasninger/justeringer tillates. Det skal brukes toppdekke som er tilpasset omkringliggende terreng. Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.
- 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.
- Kjøreveg SKV 6-37 er stikkveier/atkomstveier til fritidsboligene som kan anlegges med minimum 3 meter kjørebane med tillegg for nødvendig skulder/skråningsutslag og grøft tilpasset stedlige forhold.

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

- 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.
- Arealet er åpent for fri ferdsel og skal kunne nyttes til beiteområde.
- Innenfor område LL8 tillates etablert skiløype. Løypekjøring på myrområdet skal ikke gjennomføres dersom snømengden tilsier at det kan føre til negative konsekvenser for myra.

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

- 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 Naturmangfold og arter

8.1 Det skal ikke gjennomføres tiltak i perioden 1. mars til 30. april. Med tiltak menes alle former for tiltak som skaper støy, og som kan forstyrre sårbare arter i sin hekkeperiode. Dette inkluderer bygging av fritidsboliger, veier, tilbygg, påbygg etc

8.2 Det tillates ikke helikopterflyging i planområdet

§ 9 Rekkefølgekrav

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

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

9.3 I BFK gis det ikke ferdigattest for de siste 6 enhetene av fritidsleiligheter før det er gitt ferdigattest for utleieenheter.

9.4 Fritidsboliger nummerert BFF 109, BFF 108, BFF 107 og BFF 106 får ikke tillatelse til oppføring før det er gjennomført en analyse av sårbare arter i området. Analysen skal peke på artenes boområde, influensområde og potensielle negative effekter artene vil oppleve ved oppføring av disse fritidsboligene

9.5 Etter at maksimalt 50 % av fritidsboligene har fått ferdigattest må veikrysset til fv 4318 utbedres etter gjeldende veistandard, før det gis ferdigattest på de resterende fritidsboligene. Nytt kryss skal tilfredsstillende veinormalkravene.