

# DETALJREGULERINGSPLAN FOR DALBERGET

SULDAL KOMMUNE

PLANID- 1134-201606

REGULERINGSFØRESEGNER

datert 28.02.2019

## **1. Reguleringsføremål**

Området er regulert til følgjande føremål:

### **1.1 Bygningar og anlegg (Pbl. §12-5, (2) ledd nr. 1) med desse underføremåla:**

- bustader, - frittliggjande småhus (1111)
- fritidsbusetnad - frittliggjande (1121)
- vassforsyningsanlegg (1541)
- avlaupsanlegg (1542)
- småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (1588)
- sjøbod/hus – felles bygg (1589)

### **1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5 (2) nr. 2) med desse underføremål:**

- køyreveg (2011)
- gangveg/gangareal (2016)
- annan veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- annan veggrunn – grøntareal (2019)
- tekniske bygningar/konstruksjonar (2027)
- parkeringsplassar (2082)

### **1.3 Landbruks- natur og friluftsområde (LNF) (Pbl. §12-5 (2) ledd nr. 5) med desse underføremål:**

- friluftsføremål (5130)

### **1.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl. §12-5 (2) ledd nr. 6) med desse underføremål:**

- friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
- badeområde (6770)

## **2. Fellesføresegner**

### **2.1 Terrengtilpassing**

For å sikre at dei visuelle kvalitetane i landskapet blir ivaretekne, skal terrenget behandlast skånsamt og skjeringar høgare enn 1,5 m skal unngåast.

### **2.2 Vegetasjon**

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Nyplanting skal ta omsyn til den stadeigne vegetasjonen i området.

### **2.3 Kulturminne**

Dersom det i samband med gravearbeid eller anna kjem fram at tiltaket kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, dekkja til eller på andre måtar utilbørleg forandre automatisk freda kulturminne eller framkalla fare for at det kan skje, må arbeidet straks stansast og det må snarast sendast melding til Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv, jamfør kulturminnelova §8 (2).

### **2.4 Vatn og avlaup**

#### **2.4.1. Vassforsyning**

Det tillatast innlagt vatn med kjelde frå brønn. Det kan borast brønn etter vatn på eiga tomt eller om nødvendig, utanfor tomtegrense etter avtale med grunneigar. Det er lov å bruka vatn frå eigen brønn, felles brønn eller kommunal vassleidning, eller om det er hensiktsmessig, som ein kombinasjon av desse. Alle løysingar forutset at «Forskrift om utslepp frå separate avløpsanlegg» må oppfyllest.

#### **2.4.1. Avlaupsløysing**

Alle løysingar som kan godkjennast i samsvar med «Forskrift om utslepp frå separate avløpsanlegg» er tillate i område.

Septiktankar og område for infiltrasjon i grunn eller sandfiltergrøfter skal ha nødvendig kapasitet for det omsøkte talet tomter. Tømming av septiktankar skal skje ism. føresegner i «Forskrift om utslepp frå separate avløpsanlegg». Det kan stillast krav om utarbeiding av avlaupsplan dersom kommunen meiner at dette er hensiktsmessig.

### **2.5 Renovasjon**

Avfall skal sorterast ut frå Ryfylke Miljøverk IKS sitt opplegg for avfallshandtering. Sortert avfall leverast på miljøstasjonar, og restavfallet skal kastast i hyttecontainerar som er etablert i nærleiken av området.

## **3. Bygningar og anlegg**

### **3.1 Generelt**

Bygningane skal plasserast skånsamt i terrenget. Utgraving/sprenging og planering skal gjerast skånsamt og det skal ikkje etablerast skjeringar på meir enn 1,5 m høgde. Der det er mogleg skal terreng og vegetasjon tilbakeførast, jamfør punkt 2.1.

Oppføring av nye bygg og endringar av eksisterande bygg skal ta omsyn til Suldal kommune sin rettleiar i byggeskikk.

### **3.2 Bustader**

**3.2.1.** Innanfor kvart av områda BFS1/BFS2 og BFS 3 er det oppført ein godkjent bustad. Total BYA på kvart område skal ikkje overstiga 180 m<sup>2</sup> .

**3.2.2.** Maks. mønehøgde er 7,8m over gjennomsnittleg terreng. Grunnmuren skal ikkje vera høgare enn 1,0 m.

**3.2.3.** Ein kan ikkje skilja ut nye tomter for fritidsbustad dersom dei blir under to mål. Det må dokumenteres at krav til parkeringsplass, båtplass, vann og avløp er ivaretatt. Gjenværande bebygd /ubebygd tomt må være på min. 2 mål.

**3.2.4** Det skal ikkje gjerast privatiserande tiltak, som å setja opp gjerde eller andre stengsler, rundt husa.

### **3.3 Fritidsbustader**

**3.3.1.** Innanfor føremålet kan det førast opp fritidsbustad med maksimalt bebygd areal (BYA) 120m<sup>2</sup>.

**3.3.2.** Ein kan ikkje skilja ut nye tomter for fritidsbustad dersom dei blir under to mål. Det må dokumenteres at krav til parkeringsplass, båtplass, vann og avløp er ivaretatt. Gjenværande bebygd /ubebygd tomt må være på min. 2 mål.

**3.3.3** Fritidsbustadene skal ha éi høgde og eventuelt hems/loft. Maksimal mønehøgde skal vera 5,5 meter over gjennomsnittleg terreng, og grunnmuren skal ikkje vera høgare enn 1 meter over gjennomsnittleg terreng.

**3.3.4** Det skal ikkje gjerast privatiserande tiltak, som å setja opp gjerde eller andre stengsler, rundt hyttene.

### **3.4 Vassforsyningsanlegg**

Innanfor føremålet (BVF) kan det førast opp bygg til drift av pumper/brønn til vassforsyning av området. Maks. grunnflate er 6 m<sup>2</sup> og maks. mønehøgde er 3 m. Det same gjelder når brønn er boret på privat område.

### **3.5 Avlaupsanlegg**

Innanfor føremålet (BAV1) kan det gravast ned septiktank og om nødvendig førast opp bygg til drift av avlaupsanlegg for deler av planområdet. Maks. grunnflate for driftsbygg er 6 m<sup>2</sup> og maks. mønehøgde er 3 m.

### **3.7 Småbåtanlegg i sjø/vassdrag med tilhøyrande strandsone**

**3.7.1** Innanfor område BBS1 kan det oppførast eitt naust/sjøhus tilknytt eksisterande felles bygg. Nytt bygg skal kunne romma seks boder, slik at det til saman blir 14 boder i dei to bygga og med ein maks grunnflate på 60 m<sup>2</sup>. Maks. gesimshøgde er 3,0 m, medan mønehøgda tilpassast bygget si utforming. Krava i punkt 3.1 gjeld også for dette bygget.

**3.7.2** Som del av tilrettelegging innanfor BBS1 kan det anleggjast bryggefront med badestige i tilknytning til badeplassen (f\_VB1). Det tillatast etablert utriggar for inntil 14 plassar innanfor område BBS1.

**3.7.3** Innanfor område BBS2 kan det oppførast ei gruppe/rekke med inntil 3 sjøboder/ naust med maks storleik på til saman 30 m<sup>2</sup> og med maks mønehøgde 4,5 m og maks. gesimshøgde 3,0 m. Næraste sjøbod/naust skal liggja min. 10 m frå senterlinje fv 686.

**3.7.3** Innanfor BBS3 til BBS11 tillatast det anlagt bryggjer (ikkje flytebryggjer). Nye brygger skal ikkje vera større enn naudsynte ut frå djupnetilhøve. Fylling i sjø er ikkje tillate. Eksisterande brygger behaldast slik dei er.

## **4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Køyreveg (2011)**

**4.1.1** Plassering og breidde på nye vegar (SKV1 til SKV6) er synte i plankartet. Vegane kan etablerast med grus eller asfalt.

### **4.2 Gangveg/gangareal (2016)**

**4.2.1** Områda avsett til gangveg/gangareal skal nyttast som interne stiar i feltet og som tilkomstveg frå parkeringsplass til fritidsbustad. Gangvegane skal ikkje vera breiare enn 1,5 meter og kan etablerast med grus. Motorisert ferdsel (traktor, ATV, trillebår) er berre tillat til nyttekøyring. Det same gjeld for mindre køyretøy og anleggsmaskiner for byggetiltak.

### **4.3 Annan veggrunn - tekniske anlegg (2018)**

**4.3.1** Områda skal brukast saman med tilgrensande veg- og parkeringsareal til utjamning av høgdeforskjell etc.

### **4.4 Annan veggrunn - grøntareal (2019)**

**4.4.1** Områda skal brukast saman med tilgrensande vegareal som rabatt, til utjamning av høgdeforskjell etc., og skal såast til.

### **4.5 Teknisk bygg/konstruksjonar (2027)**

**4.5.1** Områda skal brukast til bygg for fordeling av straumnett, trafo stasjon og liknande. Det skal vera tilkomst med lastebil frå minst to sider.

### **4.6 Parkeringsplassar (2082)**

**4.6.1** Det skal vera 1,5 parkeringsplassar per fritidsbustad. Desse skal anten vera på eiga tomt, på felles parkeringsplass eller som ei blanding. Talet parkeringsplassar blir runda opp til nærmaste heiltal. Det skal vera min. 2 parkeringsplassar per heilårsbustad på eigen eigedom. Kommunen kan krevje dokumentasjon og oppmerking i samsvar med krav som er stilt i byggesaker. Parkeringsplassane skal vedlikehaldas av rettighetshaverne.

## **6. Landbruks-, natur og friluftsføremål**

### **6.1 Friluftsføremål**

**6.1.1** Terreng og vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad. Alle former for stengsler som gjerde, bommar, mur kantar ol. er ikkje tillate og areala skal vera synleg tilgjengeleg for ålmenta.

**6.1.2** Eksisterande bygg på gnr. 145/38, 145/28 og 145/156 tillatast vidareført.

## **7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone**

### **7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag ( 6710)**

Sjøareala og strandsona skal vera allment tilgjengeleg og det tillatast ikkje tiltak i området, verken på vassoverflata, i sjøen eller på botn.

### **7.2 Badeområde ( 6770)**

Området skal brukast til bading, og tilrettelegging med sandbotn, badebrygge, stige, rampe og liknande er tillate, jfr. kap. 3.7.2. Det kan ikkje etablerast tiltak eller innretningar som er til hinder for ålmenta sin tilkomst og bruk av området.