

► Føresegner til detaljreguleringsplan for Maldal

Plan-ID 2021002

1 SIKTEMÅLET MED PLANEN

Siktemålet med planen er å byggja 37 nye fritidsbustader ved Stakkåsen i Maldal. Det skal etablerast nye tilkomstvegar, inkludert ein ny avkjørsel frå fylkesvegen, areal for vass- og avløpsanlegg, og ein leikeplass til bruk for både nytt og gammalt hyttefelt i Maldal.

J03	2022-10-19	Justeringar før førstegongs handsaming	KRHST	PSO	KRHST
J02	2022-09-20	Endringar etter tilbakemelding frå administrasjon	KRHST	PSO	KRHST
J01	2022-06-07	Til bruk	KRHST	PSO	KRHST
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

2 FELLESEFØRESEGNER

- 2.1.1 Avkøyrslar er vist med juridisk punkt for avkøyrslar på plankartet. Avkøyrslene kan justerast med opp til 1,0 meter til kvar side.
- 2.1.2 Dersom det under arbeid med tiltak i planområdet blir gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og kulturstyresmakt varslast for nærmare undersøking på staden, jf. kulturminnelova.
- 2.1.3 Teknisk rør- og leidningsnett skal, der det er mogleg, leggjast i vegggrøft. Der rør- og leidningsnett blir lagt utanom vegtrasé, skal terrenget tilbakeførast til naturleg formasjon eller opparbeidast som sti.
- 2.1.4 Høgder er rekna ut frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.1.5 Byggjegrænse langs fv. 4730 er 15 meter rekna frå vegens midtlinje.
- 2.1.6 Det er tillate å oppføra nye trafokioskar innanfor planområdet. Plassering må godkjennast av netteigar.
- 2.1.7 Det er kun tillate fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygningar, vegar og leidningsnett. Det er ikkje tillate med omfattande skoging utanfor utbyggingsområde som kan gjera at utbygginga får auka eksponering mot omgjevnadene. Ved flytting av jordmassar må det sikrast at ein ikkje spreier plantar som kan gi planteskade, som til dømes floghavre.
- 2.1.8 Anleggsvegar er kun tillate i traséane for regulerte vegar SKV, i ei breidde på 2,0 meter til kvar side av vegkanten, og areala skal tilbakeførast til mest mogleg naturleg formasjon i etterkant.
- 2.1.9 Dersom ein kjem over hekkande hønsehauk eller fjellvåk i anleggsfasen bør all aktivitet stansast i ein 500-meters radius frå reirtreet ut hekkesesongen (mars-juli).

3 FØRESEGNER FOR AREALFORMÅL

3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

3.1.1 FRITIDSBUSETNAD – FRITTLIGGJANDE (BFF) – FELLES FØRESEGNER

Det skal benyttast fasademateriale av tre for alle bygningar innanfor områda. Alle bygningar skal ha torvtak. Trekledning skal behandlast med mørk beis i brunt, grått eller svart så nært følgjande NCS-fargekodar som mogleg:

- NCS S9000-N
- NCS S8502-Y
- NCS S8500-N
- NCS S8505-Y20R
- NCS S8005-Y50R
- NCS S8010-Y10R

Det er tillate med solceller og solfangaranlegg på veggjar og tak. Solcellene og solfangaranlegg skal vera bygningsintegrerte, ha same fargebruk som fasade/tak og ha låg refleksjonsgrad.

- 3.1.2 Maks. kote for mønehøgde (MH) ved mønt tak eller gesimshøgde (GH) ved pulttak er vist på plankartet.
- 3.1.3 Terrassar skal ikkje vera til hinder for fri ferdsel, og dei skal vera bygd saman med fritidsbustaden. Terrassen skal ikkje overstiga 1/3 av fritidsbustaden sin BYA og skal tilpassast eksisterande terreng.
- 3.1.4 Det er ikkje tillate med frittståande garasje eller garasje saman med bod/anneks.
- 3.1.5 Det er ikkje tillate å oppføra fasadebelysning på bygningar, men det er tillate med retningsstyrt, enkel belysning ved inngangsparti og terrassar.

- 3.1.6 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad behaldast innanfor den einskilde tomta, og ved tilplanting av tomtene skal det nyttast stadeigen vegetasjon. Skjeringar og fyllingar skal plantast til med gode, jamne og naturleg overgangar. Det skal leggst særskilt vekt på ei tiltalende utforming av overgangen mot uberørt terreng.
- 3.1.7 Det skal opparbeidast to parkeringsplassar på kvar tomt.
- 3.1.8 Overvatn frå tak og utomhusareal skal handterast på den einskilde tomta og leiast til grøne/opne og naturlege areal innanfor tomtene og grøntområda. Det skal sikrast trygg avrenning av overvatn frå vegareal slik at dette i minst mogleg grad kan føra til skade på veg og eigedommar. Avrenning frå vegar skal førast til veggroft og deretter ut til terreng.
- 3.1.9 Dersom det blir etablert felles bioenergianlegg (sjå punkt 3.1.23 - 3.1.27) skal alle fritidsbustadane kobla seg på energianlegget, jf. pbl. § 12-7, pkt. 8 og § 27-5.

FRITIDSBUSETNAD – FRITTLIGGJANDE – BFF1-BFF30

- 3.1.10 Områda skal byggast ut med maks. 120 m² BRA per tomt, inkludert areal til uthus.
- 3.1.11 Maks. gesimshøgde er 4,0 meter og maks. mønehøgde er 6,0 meter.
- 3.1.12 Synleg grunnmur skal ikkje overstiga 1,0 meter og 1/3 av fritidsbustaden skal ikkje ha synleg grunnmur over 0,5 meter.

FRITIDSBUSETNAD – FRITTLIGGJANDE – BFF31-BFF37

- 3.1.13 Områda skal byggast ut med maks. 70 m² BRA per tomt, inkludert areal til uthus.
- 3.1.14 Fritidsbustadane skal oppførast i to etasjar og trappast ned i terrenget.
- 3.1.15 Bygningane skal ha pulttak med takvinkel på minimum 5 gradar og maksimum 15 gradar. Høgaste gesimsnivå skal leggst mot SKV3 i aust og lågaste gesims mot vest/nordvest. Maksimal tillatne gesims mot vest/nordvest er 6,5 meter inkludert pilar på maks. 1,5 meter.
- 3.1.16 Bygningane skal fundamenterast på pilarar av tre, eventuelt trekledde pilarar, der maks. 1,5 meter av pilarane skal vera synlege over terreng. Mellomromma mellom pilarane mot skråninga skal ikkje dekkast til. Mot vegen SKV3 i aust skal synleg grunnmur/pilarar ikkje overstiga 0,5 meter.

VASS- OG AVLØPSANLEGG (BVA)

- 3.1.17 Områda BVA1 og BVA2 er regulert til plassering av felles avløpsanlegg.
- 3.1.18 Området BVA3 er regulert til plassering av felles vassbehandlingsanlegg.
- 3.1.19 Maks. BYA for kvar av områda er 50 m². Maks. mønehøgde er 4,0 meter og maks. gesimshøgde er 3,0 meter. Det skal benyttast fasademateriale av tre og fasadane skal ha mørke fargar i brunt, grått eller svart. Bygningane skal ha torvtak.

RENOVASJONSANLEGG (BRE1)

- 3.1.20 Området er regulert til eksisterande anlegg for hytterenasjon.
- 3.1.21 Det er tillate å oppføra ein eller fleire bygningar for renovasjon innanfor området. Maks. BYA er 50 m². Maks. mønehøgde er 4,0 meter og maks. gesimshøgde er 3,0 meter.
- 3.1.22 Det er tillate å oppføra leveggjar for skjerming av kontainrar og avfallsbeholdarar.

ANDRE SÆRSKILTE BYGNINGAR OG ANLEGG (BAS1)

- 3.1.23 Innanfor området kan det etablerast felles bioenergianlegg og ladestasjonar for elbil til bruk for eigarar og brukarar av fritidsbustadane.
- 3.1.24 Maks. BYA er 200 m². Areal for parkering tilknytt ladestasjon er ikkje medrekna BYA.
- 3.1.25 Maks mønehøgde er 6,0 meter og maks. gesimshøgde 4,0 meter. Mindre installasjonar som piper kan vera høgare.
- 3.1.26 Fasadar skal ha mørke fargar i brunt, grått eller svart.
- 3.1.27 Energianlegget må følgja krav til sikkerhet ved brann i TEK17 kapittel 11. Ein må særleg ha omsyn til omliggande byggverk med tanke på bruk og lagring, samt med omsyn på sløkkevatn. Anlegget må prosjekterast i samråd med fagperson med nødvendig brannteknisk godkjenning for dei løysingar som blir valgt. Avhengig av løysing og størrelse kan anlegget ligga i tiltaksklasse 1 – 3.

UTEOPPHALDSARAL (BUT1)

- 3.1.28 Området BUT1 skal opparbeidast med gapahuk, bål plass, sitteplassar og enkle leikeapparat.
- 3.1.29 Det skal vera ein tilkomst med maksimal stigning på 1:15 ned til uteopphaldsarealet frå SKV4. Det skal også vera eit flatt parti på minimum 30 m² eigna for universell utforming innanfor området.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5 nr. 2)

VEG (SKV)

- 3.2.1 Veg f_SKV1 er eksisterande veg inn til eksisterande hyttefelt på Maldal.
- 3.2.2 Vegane SKV2, SKV3, SKV4 og SKV5 skal opparbeidast med 3,5 m breidde, og skal ha grusa overflate. Maks. stigning skal vera 12,5%. Snuhammarar og møteplassar skal opparbeidast som vist på plankartet.
- 3.2.3 Veg o_SKV6 er eksisterande fylkesveg 4730 Vanvikvegen.

ANNAN VEGGRUNN (SVG)

- 3.2.4 Områda er regulert for grøfter, skjeringar, fyllingar og støttemurar for opparbeiding vegane i SKV-områda.
- 3.2.5 Etter ferdigstilling av veg skal arealet ordnast til med naturlege overgangar mot tilgrensande areal.

3.3 GRØNTSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

FRIOMRÅDE (GF)

- 3.3.1 Innanfor område GF1 er det tillate å fjerna vegetasjon for å opparbeida akebakke, samt mindre tiltak for å leggja til rette for opphald, som til dømes benkar. Det er også tillate å leggja teknisk infrastruktur i grøft gjennom området.
- 3.3.2 Det skal opparbeidast ein sti gjennom området for å kopla saman fritidsbustadane i vest med uteopphaldsarealet BUT1 i aust.

3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§12-5 nr. 5)

LNf-OMRÅDE (L)

- 3.4.1 Områda er regulert til landbruks-, natur- og friluftsområde. Det kan leggest leidningsnett innanfor områda, jf. føresegn 2.1.3.
- 3.4.2 Det er ikkje tillate med terrenginngrep innanfor områda, med unntak frå dei midlertidige byggje- og anleggsområda #M1 og #M2.

LANDBRUKSFORMÅL (LL)

- 3.4.3 Området kan nydyrkast iht. løyve frå Sauda kommune.

4 OMSYNSSONER (§§12-6, 12-7 og 11-8)

- 4.1.1 Områda H140 er sone for friskt til fylkesvegen. Innanfor områda skal det vera fri sikt innanfor ei høgde frå 0,5 meter over tilstøytande vegbanar.
- 4.1.2 Rassoner er vist som H310_1, H310_2 og H310_3 i plankartet. Det er ikkje tillate å gjera tiltak innanfor rassonene, inkludert terrenginngrep. Tre og anna vegetasjon som kan binda opp terrenget skal bevarast. Dette gjeld ikkje innanfor området som er godkjent for nydyrking innanfor LL1.
- 4.1.3 Området H320_1 er flaumsone knytt til Maldalvassdraget. Dersom det skal oppførast nye byggverk innanfor flaumsona må det gjerast ei fagkyndig vurdering av flaumfara, slik at sikkerheitskrava i byggeteknisk forskrift blir oppfylte.
- 4.1.4 Området H560_1 er sone for bevaring av naturmangfald. Gamle furutre, både ståande og liggande daude tre, samt naturleg skogbotn skal bevarast i størst mogleg grad. Det er berre tillate med fjerning av slik vegetasjon i den grad det er heilt nødvendig for å føra fram veg eller for å plassera fritidsbustadane på ein mest mogleg skånsam måte for terrenget og landskapet.

5 FØRESEGNOMRÅDE (§12-7)

- 5.1.1 Områda #M1 og #M2 er område for midlertidig anleggsområde. Område #M1 kan ikkje takast ut lågare i terrenget enn minimum 0,5 meter over tilgrensande vegareal for SKV2. Område #M2 kan ikkje takast ut lågare i terrenget enn minimum 0,5 meter over tilgrensande vegareal for fylkesvegen o_SKV6.
- 5.1.2 Ved ferdigstilling av dei midlertidige anleggsområda skal områda opparbeidast slik at dei får ein mest mogleg naturleg overgang til omliggande terreng. Lausmassar skal tilbakeførast slik at området kan revegeterast. Det ferdigstilte terrenget bør ikkje ha brattare stigning enn 1:1.5.
- 5.1.3 Massane skal brukast til opparbeiding av vegar og tomter innanfor planområdet, og det er ikkje tillate å bruka dei til andre formål.

6 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

- 6.1.1 Før det kan gjevast tillatelse til tiltak for fritidsbustad innanfor planområdet, skal det vera dokumentert at vassforsyning er sikra og registrert i tråd med drikkevassforskrifta. Avløpsreinseanlegg skal vera godkjent av kommunen før igongsetjingsløyve for fritidsbustadar blir gitt.
- 6.1.2 Før det kan gjevast løyve til oppføring av fritidsbustadene innanfor BFF1 – BFF11 skal ny avkøyrse til Fv. 4730 vera utforma iht. tekniske krav i vegnormalane. Tekniske planar skal sendast til Rogaland fylkeskommune på gjennomsyn.
- 6.1.3 Det midlertidige uttaket av massar innanfor #M1 skal ferdigstillast seinast før den siste fritidsbustaden innanfor BFF13-BFF20 og BFF31-BFF37 har fått ferdigtillatelse.
- 6.1.4 Det midlertidige uttaket av massar innanfor #M2 skal ferdigstillast seinast før den siste fritidsbustaden innanfor BFF1-BFF11 har fått ferdigtillatelse.
- 6.1.5 Møteplassen BUT1 skal vera opparbeidd innan 20% av fritidsbustadene har fått ferdigattest.
- 6.1.6 Før det kan gjevast igongsettingstillatelse for fritidsbustadane innanfor BFF12-BFF20 og BFF31-BFF37 skal snuhammaren på f_SKV1 vera opparbeidd.