

## **FØRESEGNER:**

### **REGULERINGSPLAN FOR HYTTER PÅ DEL AV GNR. 113 BNR. 5 "TVEITA", ROPEIDHALVØYA I SULDAL KOMMUNE.**

Dato for siste revisjon av planen :

Dato for kommunestyret sitt vedtak : 20.12.2006

I      Disse føresegnene gjeld innafor det området som er vist med plangrense på plankartet datert 09.06. 2006.

II     Området vert disponert til desse føremåla :

1.    Byggeområde        (fritidshus, sjøbu)
2.    Landbruk
3.    Off. trafikkområde (fylkesveg)
5.    Fareområde        (høgspenline)
6.    Spesialområde     (priv. veg; friluftsområde; priv. småbåthamn)
7.    Fellesområde       (parkeringsplass, leik)

#### 1.    BYGGEOMRÅDE

##### 1.1   Fritidshus, nye

Innan områda kan det førast opp til saman 18 frittliggande fritidshus plassert på tomter iht. planen.

På tomtene 4, 10 og 18 kan det evt. førast opp utleigehytter.

Kvar hytte skal ikkje ha større bruksareal enn 100 m<sup>2</sup> (BRA).

(Maks. bruksareal = 100 m<sup>2</sup> BRA, målt iht. reglene i NS 3940).

Hyttene skal ha ei høgde + evt. hems/loft, og skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35°. Tekking av tegl, torv eller skifer. Maks. mønehøgde: 6,0 m over grunnmur.

Grunnmuren skal ikkje vera høgare enn 1,0 m.

##### 1.2   Estetikk

Bygningane skal ha god utforming, godt materialval og mørke jordfargar, og skal som gruppe ha utforming som høver på plassen.

Rørt, ubygt areal skal gjevast ei tiltalande handsaming.

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på, og saman med evt. ny vegetasjon nyttast som skjerming mellom ulike aktivitetsområde, og for å oppnå gode uterom.

Ein skal i planleggings- og byggefasen legge særleg vekt på god bygningsutforming og plassering terrenget, òg vurdert i høve til naboskap og øvrige bygningsmiljø.

Der terrenget er bratt skal bygningane vera smale og orientert langsetter terrenget, slik at sterk eksponering kan unngåast.

##### 1.3   Plassering av bygningar

Hytteplasseringa er markert med innmålt pel i terrenget.

Koordinatpunktet for pelen skal vera innafor grunnmuren til hytta.

Kommunen fastset endeleg plassering og høgde på bygningane.

2. LANDBRUK
  - 2.1 Landbruksareal i frisksone.
  
3. TRAFIKKOMRÅDE, OFFENTLEG
  - 3.1 Offentleg veg

Områda omfattar del av fylkesveg nr. 681.  
Her gjeld veglova sine krav til byggeavstand, d.e. 15m frå vegmidte.  
Nye avkøyrslar skal ha utforming iht. vegnormalen.
  
5. FAREOMRÅDE
  - 5.1 Høgspenline & trafo

Område for transformator og høgspenliner med respektive 9 m og 18 m brei sikringszone.
  
6. SPESIALOMRÅDE
  - 6.1 Frisiktsone

Innan frisiktsona ved avkøyrslar / kross med fylkesvegen skal det vera fri sikt i ei høgde på 0,5 m over vegbana.
  - 6.2 Privat veg

Omfattar tilkomstvegar til og innan byggeområda, og til småbåthamna.  
Nye vegar skal ha 3,0 m breidde og kan ha maks. stigning 1 : 8.  
Vegane skal ha tilstrekkeleg med møteplassar.
  - 6.3 Friluftsområde

Område der vegetasjon og naturkvalitetar skal takast vare på.  
I områda kan det drivast rydding av kratt og fellast enkelt-tre, men snauhogst er ikkje tillate. Innan områda kan det etablerast naturleg innpassa, enkelt tilrettelagde ganstiar for internsamband.
  - 6.4 Privat småbåthamn, m. molo, brygge m.v.

Område satt av til privat småbåthamn for småbåtar m/turvande fester.  
Framtredande materialbruk skal vera tre og naturstein.  
Det må sendast eigne søknader både til kystverket og kommunen for godkjenning av tiltaka før igangsetting.  
Landdel og brygge skal ha fri ferdsel.
  
7. FELLESOMRÅDE
  - 7.1 Felles parkeringsplassar

Omfattar felles parkeringsplass for byggeområda.  
Rundt parkeringsplassane skal det etablerast skjermande vegetasjon.  
Parkeringa kan skje på felles parkeringsplass og / eller på tomtene.  
For kvar av bygningane skal det vera opparbeiddt 1,5 parkeringsplass.  
Plassane skal etablerast utan tunge terrenginngrep, og vera ferdigstilt før det kan gis byggeløyve.  
Felles parkeringsplass kan nyttast til vinteropplag for småbåt.

### III FELLESEFØRESEGNER

- a) Det kan ikkje gjevast byggeløyve før det ligg føre ein samla, godkjent VA-plan for heile hyttefeltet.
- b) All straumforsyning o.l. skal førast fram som jordkabel til bygningane.
- c) Terrenginngrep i samband med nyanlegga skal skje mest mogeleg skånsomt, og overflater skal handsamast på tiltalende måte, - tilsåast og evt. tilplantast med stadeigen vegetasjon. Eksisterande vegetasjon, buskar og tre skal i størst mogeleg grad takast vare på. Framtredande materialbruk i evt. forstøtningsmurar skal vera naturstein.
- d) Kommunen (v/planutvalet) kan tillata mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene når særlege grunnar talar for det, og det skjer innafor ramma av bygningslovgjevinga.

Sand 09.06.06.

Kon-Sul AS Per Fremmersvik

Revidert 06.02.07 Rune Roalkvam