

# **SULDAL KOMMUNE**

## **REGULERINGSPLAN FOR GULLINGEN/ MOSVATNET**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER**

#### **FORMÅL**

Planen legger til rette for et helhetlig fritid og reiselivsområde med et konsentrert sentrum og konsentrert hyttebebyggelse med vekt på god steds- og terrengtilpassing. Planen legger også til rette for sport og friluftaktiviteter basert på områdets egenart og naturens premisser.

#### **FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET**

##### **VANN OG AVLØP**

I planlagte utbyggingsområder skal det bygges ut felles vannforsynings- og avløpssystem. Ved utbygging av felles vannforsynings- og avløpssystem skal det tas høyde for at også eksisterende bebyggelse i utbyggingsområdene skal kunne koble seg til. Det skal utarbeides tekniske planer for vann- og avløpsløsninger knyttet til hvert utbyggingsområde (inkludert områda i Stavastøldalen og Nyastøl). All teknisk infrastruktur skal fortrinnsvis tilstrebes etablert i felles føringsveier.

Eksisterende hytter med egen borebrønn, innlagt vann og godkjent separat avløpsanlegg kan fortsatt bruke dette. Med godkjent avløpsanlegg menes anlegg der det er gitt utslippstillatelse fra Suldal kommune i tråd med gjeldende regelverk i medhold av forurensningsloven. Eksisterende hytter med innlagt vann, men uten godkjent avløpsløsning må enten søke om utslippstillatelse for sitt avløpsanlegg eller koble seg til felles avløpssystem når det blir etablert.

##### **RENOVASJON**

I tilknytning til hvert utbyggingsområde skal det settes av et område for etablering av system for renovasjon i tråd med kommunale forskrifter.

#### **FELLESBESTEMMELSER BYGGEOMRÅDE**

##### **KRAV OM DETALJREGULERINGSPLAN**

Det stilles krav om detaljreguleringsplan for utbygging av område for fritidsbebyggelse 1, 2, 3, 4. Detaljreguleringsplanen skal vise tomteinndeling, omriss av planlagt bebyggelse, hyttestørrelse, høyder og møneretning og takform og materialvalg. Planen skal ellers vise veg- og parkeringsløsninger, område avsatt til hytter renovasjon, transportkorridorer for friluftsbuk gjennom området, tilkomst til den enkelte hytte, områder for bevaring av viktig vegetasjon. Planen må også innarbeide de føringene som utarbeidet skredrapport, datert 30.11.07, gir for de ulike områdene.

Detaljreguleringsplanen skal suppleres med en illustrasjonsplan og eller 3D modell som dokumenterer hvordan bebyggelsen forholder seg til landskapet. Detaljreguleringsplanen skal sikre at bebyggelsen tilpasses i form, størrelse og farge for hele eller avgrensede deler av planområdet. Det skal utarbeides en formingsveileder i tilknytning til de ulike byggeområdene.

Detaljreguleringsplanen skal også angi relevante rekkefølgekrav for den aktuelle bebyggelsen. I fritidsbebyggelse 4 er det tillatt med bygging av inntil 3 fritidsboliger uten at nytt plankrav blir gjort gjeldende. Forutsetning for godkjenning er at plassering er i tråd med tidligere reguleringsplan for området.

#### **KRAV OM TEKNISK PLAN**

Før utbygging av hvert delfelt skal det utarbeides en teknisk plan for veg, vann og avløp i utbyggingsområdet. Teknisk infrastruktur skal søkes etablert i felles nedgravde føringsveier. Den tekniske planen skal også omfatte evt. ledningstraseer fram til tilkoblingspunkt i eksisterende fellessystem. For å redusere terrenginngrepene mest mulig skal VA-ledningene legges i eller langs veg- eller løypesystem i området. I områder uten kjøreveg fram til hyttene kan det brukes teknologi basert på isolerte ledninger og grunne grøfter. Eventuelle kabler skal så langt råd er legges i samme grøft som VA – ledningene. VA-system skal leggest samla innan kvart delområde, og grøfter og anleggstrase skal tilbakeførast straks dette er gjort.

#### **BYGGESØKNAD**

Ved søknad om tillatelse etter bestemmelser i plan- og bygningsloven skal det følge med en situasjonsplan med illustrasjoner og beskrivelse som viser bruk av hele byggetomta, plassering av bebyggelsen, materialvalg, fargevalg, takvinkel, møne- og gesimshøyde, terrenghåndtering, evt. murer og skråninger, tilkomst o.a. Deler av tomta som skal vera urørt skal også visast. Byggesøknad skal innehalda koordinatar for tomtegrenser.

#### **TERRENGINNGREP OG VEGETASJON**

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og overflatebehandles på en tiltalende og naturlig måte. Bygninger og infrastruktur skal være terrengtilpasset, planering av tomta skal skje i så liten grad som råd og visast i byggesøknad. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, og det skal legges til rette for en reetablering med naturlig vegetasjon etter terrenginngrep.

#### **PARKERING**

Det skal etableres min. 1,5 parkeringsplass pr. fritidsbolig. I område regulert til allmenntilleg/forretning/hotell/fritidsbebyggelse skal det etableres 1,5 parkeringsplass pr. 100 kvm BRA.

#### **BYGGEGRENSER**

Der det ikke er vist byggegrenser gjelder formålsgransen som byggegrense. Terrasser kan bygges utenfor byggegrenser.

## **BYGGEOMRÅDE - FRITIDSBEBYGGELSE**

### **KVALITET**

Bygningene skal ha en harmonisk og tiltalende arkitektonisk form og god materialbruk.

### **MATERIALVALG OG FARGER**

Bygningene skal ha en mørk jordbunden farge som innordner seg landskapet. Materialer i vegg kan være skifer, tre eller naturstein. Takteking skal være torv, skifer eller tre i en matt farge eller i en gråsvart skala. Blanke, skinnende materialer skal ikke benyttes.

### **GENERELT**

Utnytting, høyde, takform og takvinkel avklares i detaljreguleringsplanen for hvert enkelt delfelt. For de fritidsboligene med direkte tilknytning til veg, tillates det å etablere kjørbare atkomst til fritidsboligen. Denne må dokumenteres i søknad om byggetillatelse.

Detaljplanene for delfelta skal inneholde grøntstrukturer i sammenheng med kringliggende område. Det skal legges vekt på landskapstilpassing og omsyn til lokale naturtilhøve ved detaljregulering.

Fritidsboliger kan ikke gjerdes inne. Det er ikke tillatt å bygge garasje i tilknytning til fritidsboligene.

### **SPESIELLE KRAV TIL DE ENKELTE DELFELT**

Delfelt	Utnyttelse (% BYA av hele byggeområdet)
Fritidsbebyggelse 1	4
Fritidsbebyggelse 2	5
Fritidsbebyggelse 3	5
Fritidsbebyggelse 4	6

## DETALJERTE FRITIDSBOLIGER I STAVASTØLDALEN/NYASTØLOMRÅDET

Områder for fritidsboliger som er detaljert i Stavastøldalen/Nyastølområdet er definert i 3 ulike typer fritidsboliger.

Hyttetype	Tomt. ID
H1	6-8
H2	2-5, 28-30
H3	1, 10-17, 21, 23, 25-27, 36-39, 41, 43-46, 50-53, 57 - 59

### H1

Det tillates en BYA inntil 80 kvm. Det kan i tillegg etableres terrasser på inntil 20 kvm, med en høyde inntil 1 meter over eksisterende terreng.

Gesimshøyde kan være 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha pulttak.

### H2

Det tillates en BYA inntil 60 kvm. Det kan i tillegg etableres terrasser på inntil 15 kvm, med en høyde inntil 1 meter over eksisterende terreng.

Gesimshøyde kan være inntil 5 meter over gjennomsnittlig terreng. Mønehøyde kan være inntil 6 meter over gjennomsnittlig terreng.

Bebyggelsen skal ha pulttak eller en asymmetrisk saltaksløsning som følger terrenget på en god måte.

Bebyggelsen skal være koblet i rekke ved tomt 2-5. Bebyggelsen kan være koblet i rekke ved tomt 28 - 30.

Ved rammesøknad skal tomt 2 - 5 behandles samlet. Ved rammesøknad skal tomt 28 - 30 behandles samlet.

### H3

Det tillates en BYA inntil 80 kvm. Det kan i tillegg etableres terrasser på inntil 20 kvm, med en høyde inntil 1 meter over eksisterende terreng.

Mønehøyde kan være inntil 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på 27-35 grader. Møneretning er påført plankartet.

## § 5 BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

### § 5.1 Område A - område for fritidsbebyggelse

Det kan oppføres inntil 55 fritidsleiligheter med tilhørende anlegg, og kiosk/kafeteria/ bespisested (servicedel). Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggesoner, og tillates oppført i to etasjer.

Samlet bruksareal BRA kan være inntil 3.700 m<sup>2</sup>. Servicedelen av anlegget kan utgjøre inntil 500 m<sup>2</sup> BRA.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 7,5 meter, og maksimalt tillatte mønehøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved bruk av pulttak regnes høyeste del av taket som mønehøyde.

Bygningene skal ha takvinkel på maksimalt 15 grader. Bebyggelsen skal oppføres i tre, stein eller

gråpusset murverk. Treverk skal være ubehandlet eller i jordfarger. Listverk skal ikke være i kontrastfarger, og taktekking skal skje med torv eller tre. Gulvnivå tillates ikke lavere enn kote + 520,2.

#### Område B på 4/1

Det kan oppføres 25 frittliggende hytter. Hyttene skal plasseres innenfor regulert byggesone på hver enkelt tomt, og skal primært oppføres i en etasje med loft/hems. For hver tomt tillates inntil 120 m<sup>2</sup> BYA.

Arealet kan deles opp i mindre bygningskropper tilpasset terrenget. I tillegg til BYA for hytter kan det bygges inntil 25 m<sup>2</sup> terrasse. Gulvnivå tillates ikke lavere enn kote + 520,2.

Maksimalt tillate gesimshøyde er 4,5 meter og maksimalt tillatte mønehøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Der det er naturlig i forhold til terrenget kan hytter bygges med underetasje innenfor samme høyder. Ved bruk av pulttak regnes uansett høyeste del av taket som mønehøyde. Hyttene skal ha takvinkel på maksimalt 30 grader.

Hyttene skal bygges i tre, stein eller gråpusset murverk. Treverk skal være ubehandlet eller i mørke farger. Listverk skal ikke være i kontrastfarger, og taktekking skal skje med torv eller bordtak. Ved plassering av hytter skal det legges vekt på landskapstilpassning. Det kan etableres inntil to parkeringsplasser per hyttetomt langs fellesavkjørsel i hyttefeltet. Parkeringsplassene tillates ikke overbygget.

#### **EKSISTERENDE HYTTER OG UBEBYGDE FESTETOMTER**

Eksisterende hytter kan gjenreises i tilfelle brann, skade etc. Eksisterende hytter kan utvides inntil BRA = 80 kvm, etter søknad godkjent av kommunen. Det kan ikke fradeles nye hyttetomter fra eksisterende hyttetomter.

Ubebygde festetomter kan bygges ut inntil BRA = 80 kvm, etter søknad godkjent av kommunen. Det forutsettes godkjenning av vann- og avløpsløsning før utbygging.

#### **LANDBRUKSOMRÅDE**

Området skal brukes til landbruksområde. Området kan bebygges med mindre driftsbygninger etter søknad godkjent av kommunen. Det kan tillates å etablere stier/ turveier i området etter planer godkjent av kommunen.

Eksisterende stølsbygninger i områdene kan gjenreises i tilfelle brann og skade etc, etter søknad godkjent av kommunen.

## **TRAFIKKOMRÅDE**

### **OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

Utbedring og utvidelse av eksisterende offentlige veier i området kan utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet. Formålet omfatter også bruer som del av offentlig veg. Offentlige parkeringsplasser kan opparbeides etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.

Byggesøknad skal inneholde en detaljert plan for utforming av vegganlegget i horisontal- og vertikalplanet, som også skal godkjennast av Statens Vegvesen.

### **FRIOMRÅDE**

#### **SKILØYPE**

Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel i skiløype. Løypekjøring er tillatt. Skiløypa kan tilrettelegges for tekniske installasjoner i tråd med tekniske krav til anlegget. Skiløypa kan opparbeides med fast dekke i 9 meters bredde. Asfaltering tillates ikke.

#### **STI/LØYPE**

I område regulert til friområde rundt Mosvatnet og i Langeliløypa er det ikke tillatt med allmenn motorisert ferdsel. Løypekjøring tillates. Kjøring i forbindelse med næring kan tillates i områder hvor alternative traseer begrenses av topografiske forhold. Kjøring skal utøves på en skånsom og hensynsfull måte.

Friområdet kan opparbeides med 5 meter trase. Asfaltering tillates ikke. Det kan etableres bruer eller kulvert ved kryssing over bekker og lignende der dette er nødvendig. Opparbeidingen kan skje trinnvis. Sti/ løype mellom fritidsbebyggelse 1, 2 og 3 på østsiden av Mosvatnet kan lyssettes etter plan godkjent av kommunen.

Langeliløypa kan opparbeides til en akseptabel løypeprofil og en standard som tillater kjøring med løypemaskiner. Det kan tillates mindre terrenginngrep i forbindelse med drenering, kryssing av bekker og vanskelige terrenghindre.

Utbedringer knyttet til sti/ løyper skal avklares med ansvarlig myndighet i forhold til kulturminner. Mindre avvik ved etablering av sti/ løype fra regulert friområde tillates.

#### **BRYGGER**

Det kan oppføres enkle brygger i tilknytning til naustene ved Mosstøl. Bryggene skal oppføres i tre, ha en lengde på maks. 7 m og en størrelse på maks 15 m<sup>2</sup>.

#### **BADEPLASS**

Det kan etableres badeplass med tilhørende anlegg og fasiliteter. Det kan foretas en skånsom utskiftning av masser langs stranden for å bedre badefasilitetene etter søknad godkjent av kommunen.

#### **SPESIALOMRÅDE**

##### **FRISIKTSSONE**

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

##### **FRILUFTSOMRÅDE**

Det er ikke tillatt å oppføre bygg og anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Mindre tilpasninger og utbedringer av eksisterende parkeringsplasser og evt. andre anlegg i området kan tillates etter søknad godkjent av kommunen.

Det kan etableres løyper og turstier etter planer godkjent av kommunen. Det kan etableres atkomstveger for fotgjengere til fritidsboligene i området. Det kan etableres skibro over elva i tilknytning til eksisterende bro nederst i Stavastøldalen etter plan godkjent av kommunen. Ved søknad må en foreta en samlet og helhetlig vurdering av kjørebro, VA løsninger og skibro for å oppnå en mest mulig hensiktsmessig løsning.

Beiting med storfe og hest er ikke tillatt innan område som Gullingen Utviklingsselskap as og Hjelmeland Tomteutvikling as disponerer. Beiting med småfe er tillatt. Nødvendige fysiske tiltak i forbindelse med beiting kan tillates etter søknad godkjent i kommunen.

Vanlig skogsskjøtsel tillates i området. Rydding av skog over en sammenhengende flate på over 2 daa kan skje etter søknad godkjent av kommunen.

##### **FRILUFTSOMRÅDE I VASSDRAG**

Motorisert ferdsel er ikke tillatt på Mosvatnet. Det kan etableres ledningsnett knyttet til vann- og avløpsanlegg i Mosvatnet.

##### **ALPINANLEGG**

Området skal benyttes til alpinanlegg. Det tillates en teknisk oppgradering, terrengetilpasninger og skogsskjøtsel i området etter søknad godkjent av kommunen.

Det tillates oppført varmetue og toalettanlegg i tilknytning til alpinanlegget og turløype etter søknad godkjent av kommunen.

#### **RENSEANLEGG**

Eksisterende avløpsrenseanlegg kan utvides til en størrelse inntil BYA = 250 kvm

#### **GRUNNVANNSMAGASIN**

Registrerte grunnvannsmagasin skal sikres mot inngrep eller aktiviteter som kan forurense vannet. Før etablering av grunnvannsbrønner skal det gjennomføres prøvepumping for å kartlegge influensområde og hydraulisk gradient.

#### **KULTURELT BEVARINGSOMRÅDE**

Innen disse områdene skal kulturlandskapet vernes og holdes i hevd. Tradisjonelle stølshus skal tas vare på og evt. tilbakeføres ved istandsetting. Det skal ikke settes i gang tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter. Områdene kan nyttes til beiting, men skjøtsel av vegetasjon og terreng skal skje i samråd med kommunen. Det kan etableres gjerde knyttet til beiting i området.

#### **BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG**

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

#### **NAUST**

Naust kan bygges i en størrelse på inntil BYA = 35 kvm, og en mønehøyde på inntil 5 meter. Naust skal ha saltak.

Møneretning skal være i byggenes lengderetning, mot sjøen/bryggekant.

#### **PRIVAT SMÅBÅTANLEGG - SJØ**

Det kan anlegges enkle brygger for kano og småbåter. Anleggene skal sikres og forankres forsvarlig etter teknisk plan godkjent av kommunen.

Fjerning av masse for å oppnå nødvendig dybde kan tillates, men forutsetter søknad godkjent av kommunen.

#### **8.11. Område med flomfare**

Innenfor områder regulert med flomfare tillates det ikke oppført nye bygninger.



**FELLESOMRÅDE**

**FELLES VEGAR:**

I Stavastøldalen skal fellesveg ikkje vinterbrøytast innafor felles parkeringsplass nedst i dalen.

#### **FELLES PARKERING**

Felles parkeringsplass FP1 og FP2 innen gnr 4/1 er felles for alle fritidsboligene innenfor område A.

Felles parkeringsplass FP3 er felles for alle fritidsboligene innenfor område B.

Fem prosent av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Øvrige områder for felles parkering er felles for Gullingen utviklingselskap AS.

#### **FELLES AVKJØRSEL**

Felles avkjørsel FA1 er felles for alle fritidsboligene innenfor område A og område B innen gnr 4/1. Felles avkjørsler skal opparbeides iht. reguleringsplan og godkjent tekniske plan. Langs FA1 kan det etableres inntil to parkeringsplasser per hyttetomt. FA1 skal ha god terrengtilpassing, og omkringliggende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sideterreng skal dekkles med jord og beplantes med stedege vegetasjon straks etter ferdigstilling av vegene.

#### **KOMBINERT FORMÅL**

##### **ALLMENNYTTIG/ FORRETNING/ HOTELL/ FRITIDSBEBYGGELSE**

I området kan det etableres en bebyggelse til ett eller flere av disse formål.

Det stilles krav om detaljreguleringsplan for hele området før utbygging i dette området kan skje. [UTGÅR: I området kan det bygges en % BYA = 20]. I området tillates ikke frittliggende fritidsboliger.

Planen skal vise/redegjøre for:

- Fordeling av bebyggelsen innenfor de tillatte reguleringsformålene.
- Utnyttelse og høyder
- Bestemmelser om bygningers utforming, materialbruk i fasader og på tak.
- Avkjørsler og parkering
- Opparbeiding av internveger og transportkorridorer for friluftsliv, gangforbindelser, gangbro over fylkesvegen, parkering, felles uteareal (lekeplasser mv.)
- Illustrasjonsplan og eller 3D modell som viser hvordan utbyggingen forholder seg til landskapskvalitetene i området.
- Sol - og skyggeforhold
- Andre relevante fellesanlegg
- Uteområde til bruk for Gullingen leirskule

- Grøntstruktur, herunder ferdselskorridorer mellom leirskole og Mosvatnet

Planen skal også ta stilling til eventuell kabling av høyspentanlegg i området, og eventuelle rekkefølgekrav for utbyggingen.

Det skal utarbeides en formingsveileder i tilknytning til detaljreguleringsplanen.

#### **REKKEFØLGEKRAV**

Før brukstillatelse blir gitt i de områder som er detaljert i denne planen, skal det opparbeides parkeringsplasser og renovasjonsanlegg som tilfredsstiller kravet i denne plan.

Basert på framlegg til reguleringsføresegner frå Asplan as for Gullingen Utviklingssselskap as datert 06.10.2009, supplert med føresegner frå Rambøll as for Hjelmeland Tomteutvikling as, datert 23.09.2009.

Samordna og revidert 10.11.2009

Revidert 23.03.2010, 09.04.2010

Suldal kommune

Bygdeutvikling

Rune Roalkvam