

Reguleringsplan for Sørliheia Vest

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 4216-20250002

Saksnummer 24/2780

Dato: 11.12.2025, revidert 06.02.2026

1. Planens hensikt

- Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse som tilpasses til eksisterende terreng og vegetasjon. Målet er å åpne opp for tilrettelegging for friluftaktiviteter og sosiale møteplasser både for hytteeiere og allmennheten.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages nye automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.

Byggesøknad

- b) Ved byggesøknad skal det legges ved tegninger/illustrasjoner som viser hvordan bebyggelsen er tenkt plassert i terrenget, samt opparbeidelse av terreng for parkeringsplasser. Ved byggesøknad for H8-H19 skal tegninger/illustrasjoner også vise terrenget for opparbeidelse av hage dersom terrenget skal heves mer enn 60 cm.

Rene masser

- c) Anleggsmaskiner som benyttes til graving må vaskes før de transporteres til området.
- d) Jord som kjøres til hager og parsellhager skal være fri for planteskadegjørere.
- e) Avgravingsmasser skal benyttes internt i planområdet.
- f) Vrifuru innenfor utbyggingsformål skal hogges og fjernes på sikker måte.
- g) Dersom det under anleggsarbeid avdekkes mistanke om sulfidholdig berggrunn, skal arbeidet rundt den potensielle forekomsten stanses og det aktuelle området kartlegges av fagkyndig geolog.

Gjerder

- h) Det tillates gjerder innenfor H8-H19 og innenfor parsellhagene. Gjerder skal utformes som skigard.
- i) Innenfor øvrige deler av planområdet er det ikke tillatt med gjerder.

Offentlig tilgjengelige områder

- j) PP1, PP2, SMS1, SMS2 og TD1 skal være tilgjengelige for allmenheten.
- k) Det skal settes opp fysisk skilt som viser at området er offentlig tilgjengelig.

Byggegrense mot fylkesveg og vann

- l) Plankartet angir byggegrense på 20m fra senter fylkesveg, 50m fra Ogge og 20m fra bekker og tjønner. Følgende tiltak er tillatt mellom byggegrenser og vann/ veg:
 - o Tiltak på og under terreng, i tråd med plankartet, tillates, herunder veger (KV og AVG), parkering (PP), turstier (TD), plattinger (FBF), fylling (ASB) og VA (H190).For de aktuelle tiltakene, gjelder formålsgrensene/ hensynsgrense som byggegrense.

Lysforurensning

- m) Det er ikke tillatt med gatelys langs private/ felles veger.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (FBF, EA, AV, RE, SMS, ASB, HA)

Farger og materialbruk

- a) Kledning skal være tre eller natursteinsplater.
- b) Fargebruk skal være i jord-/naturfarger og harmonere med de naturlige omgivelsene.
- c) Taktekking skal være i naturmateriale – torv/ gress/ sedum, trepanel, flate skiferstein, flate blikkplater eller solcelletakstein. Tre, blikkplater og takstein skal ha mørk og matt farge
- d) Det er ikke tillatt med påmonterte solcellepanel, vindturbiner og flaggstenger.

3.1.2 Frittliggende fritidsbebyggelse (FBF)

Utnyttelse

- a) På tomter angitt med «2 enheter» i plankartet, kan det etableres inntil 2 frittliggende fritidsboliger. Tomta kan deles inn i to eiendommer. I øvrige tomter tillates maksimalt 1 boenhet per tomt.
- b) I tillegg til hovedbygningen, kan det etableres sekundærbygninger, herunder bod, vedskjul o.l.
- c) Maks BYA per tomt som tillater en boenhet: 116m² (alle bygninger samlet inkl. parkering på egen tomt). For tomtene H12, H13 og H14, er maks BYA 80m² (parkering løses på felles p-plass).
- d) Maks BYA per tomt som tillater to boenheter: 192m² (alle bygninger samlet inkl. parkering på egen tomt).
- e) Sekundærbygninger skal ikke være større enn 15m² BYA (per bygning).
- f) For hver enhet skal det avsettes to biloppstillingsplasser av 18 m². For H12, H13 og H14 skal disse etableres i PP3. For øvrige tomter skal parkeringsplassene etableres på egen grunn.
- g) Fritidsboligene skal være tilknyttet kommunen sin til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for fritidsboliger.
- h) Bebyggelsen skal kobles til fellesløsning for avløp, og privat/ felles løsning for vann.

Tomtegrenser og byggegrenser

- i) Avstand til nabogrense skal følge kravene i plan- og bygningsloven, der ikke annet er bestemt i plankartet med regulert byggegrense. Fritidsboligene skal plasseres minimum 5m fra kjørebane kant.
- j) Mindre bygninger (bod, vedskjul o.l.) kan plasseres inntil 1m fra tomtegrense ved samtykke fra nabo, og inntil 2m fra kjørebane kant ved samtykke fra veglag.

Utforming

- k) Maks mønehøyde, H1-H44: 6,5m over OK-gulv i nederste etasje
- l) Maks mønehøyde, H45-H90: 5,5m over OK-gulv i nederste etasje

- m) Maks mønehøyde, sekundærbygninger: 3,5m over OK-gulv.
- n) Hovedtaket på bygg høyere enn 4,5m skal være saltak med takvinkel 27-34 grader
- o) Hovedtaket på bygg lavere enn 4,5m skal være saltak med takvinkel 22-34 grader
- p) Mindre deler av taket, som tydelig underretter seg hovedtaket, kan etableres med takvinkel 15-34 grader.

Fundament

- q) Bebyggelsen skal gis en god tilpassing til eksisterende terreng.
- r) Bebyggelsen skal etableres på påler/ pilarer med mørk farge, eller tildekket med naturstein.
- s) Maks synlig høyde på påler/ pilarer: 1,5m.

Terrenginngrep

- t) På alle tomtene tillates det terrenginngrep for opparbeiding av parkeringsplasser og gangareal fra parkeringsplassene frem til fritidsboligene, avdekking for etablering av påler, samt nødvendig fremføring av teknisk infrastruktur under bakken.
- n) Utover dette, tillates det opparbeiding av inntil 30m² per boenhet til opparbeiding av platting/ terrasse/ uteplass. Plattinger kan etableres på terreng eller på påler. Ved etablering på terreng, skal plattingen ikke ta opp høydeforskjeller på mer enn 60cm. Overgangen mellom platting og eksisterende terreng skal tas opp av vegetert fylling med maks helning 1:3, eller natursteinsmur.
- u) Innenfor delfeltene H1-H7 og H20-H90 skal eksisterende terreng bevares på øvrige deler av tomta.
- v) Innenfor delområdene H8-H19 kan hele tomta opparbeides med hage og blomstereng. Med opparbeidelse av hage menes planering av løsmasser og påfylling av vekstjord. Høydeforskjeller på eksisterende og nytt terreng skal ikke overstige 1m. Det tillates også planting av trær og busker, samt etablering av inntil 10m² med plantekasser.

3.1.3 Energianlegg (EA)

- a) Innenfor området kan det etableres trafo/ nettstasjon

3.1.4 Vann- og avløpsanlegg (VA)

- a) Innenfor området skal det etableres boder med vanntanker for slokkevann.
- b) Maks mønehøyde: 4,5m
- c) Maks planeringshøyde, VA1: +224,0
- d) Maks planeringshøyde, VA2: +246,7
- e) Baks BYA per bod: 60m²

3.1.5 Avløpsanlegg (AV)

AV1 - renseanlegg

- a) Innenfor området skal det etableres renseanlegg med tilhørende infiltrasjonsareal.
- b) Eksisterende løsmasser kan fjernes. Nødvendig fylling av infiltrasjonsmasser tillates.
- c) Skråninger og toppen av infiltrasjonsarealet skal jordkles og vegeteres.

AV2– pumpestasjon

- d) Innenfor området kan det etableres pumpehus/ pumpekumer for avløp

3.1.6 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) Innenfor området kan det etableres avfallspunkt.
- b) Det kan settes ned dunker/ skap i henhold til enhver tids gjeldende løsning for hytter renovasjon

3.1.7 Småbåtanlegg med tilhørende strandsone (SMS)

- a) Innenfor SMS1 kan det etableres brygge. Bryggen skal tilrettelegges for utsetting av kano og kajakk. Det skal ikke etableres båtplasser (uteriggere eller fortøyning).
- b) Innenfor SMS2 kan det etableres rampe for utsetting av småbåter.

3.1.8 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (ASB)

ASB1 - kajakkhotell

- a) Innenfor området kan det etableres bod for lagring av kajaker, kanoer, redningsvester og annet utstyr for friluftsliv på vann.
- b) Det tillates ikke lagring av båter eller annet utstyr med forbrenningsmotorer i bygget.
- c) Maks mønehøyde: 4,5m. Boden skal etableres på grunnmur/ ringmur. Øvrig utforming skal følge samme krav som fritidsbebyggelsen.
- d) Planeringshøyden skal være mellom kote +198 og +198,5.

3.1.9 Parsellhage (HA)

- a) Innenfor området kan det etableres parsellhager.
- b) Det kan dyrkes og plantes på bakken og det kan etableres kasser for planting.
- c) Arealene skal deles inn i parseller mellom 50 og 300m²
- d) Det kan etableres en redskapsbod på hver parsell, med BYA inntil 9m², og mønehøyde inntil 3m. Øvrig utforming skal gjøres iht bestemmelsene for fritidsbebyggelsen.
- e) Det kan etableres terrasse på inntil 9m² på hver parsell.
- f) Det kan etableres stier.
- g) Det er ikke tillatt med sprengning i områdene.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (KV, AVG, PP)

- a) O_KV1 med tilhørende annen veggrunn er eksisterende fylkesveg, med offentlig eierform.
- b) Øvrige veier med tilhørende annen veggrunn, samt parkeringsplasser er privat/ felles.
- c) Ved angitt regulert sikringsgjerd, skal det etableres autovern, eller annen sikring. Stabbein tillates.

3.2.2 Kjøreveg (KV)

- a) KV2, KV3 og KV5-KV14 skal utformes i tråd med privat felles adkomstveg i kommunens veinormal. Dekke skal være grus.
- b) KV4 skal utformes i tråd med A1 i kommunens vegnormal. Dekke skal være grus.
- c) Mindre justeringer i veglinjen innenfor AVG tillates for bedre tilpassing til eksisterende terreng.

3.2.3 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

- a) Områdene er avsatt til grøntområde tilknyttet kjøreveg. Det kan utføres arronderingsmessige tiltak, skjæring og fylling knyttet til veg i disse arealene.

- b) Fyllinger skal etableres med stedlig vegetasjon, eller jordkles og sås med fjellfrøblanding.

3.2.4 Parkeringsplasser (PP)

- a) Innenfor områdene skal det etableres parkeringsplasser.
- b) Parkeringsplassene i PP1 og PP2 skal være tilgjengelige for allmenheten
- c) Parkeringsplassene i PP3 er felles for H12, H13 og H14.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turdrag (TD)

- a) Innenfor områdene kan det etableres turstier.
- b) Turstiene skal etableres skånsomt i terrenget
- c) Maks tillatte bredde TD1, TD2 og TD3: 2m
- d) Maks tillatte bredde TD4 og TD6-8: 1m
- e) Maks tillatte bredde TD5: 3m
- f) Der det er myr/ våt mark, skal stiene etableres med klopper eller tilsvarende.
- g) TD5 skal være kjørbare med personbil

3.3.2 Friområde (FRI)

- a) Innenfor FRI1 kan det etableres naturlekeplass.
- b) Innenfor FRI2 kan det etableres felles grillbu/ gapahuk, samt enkle lekeapparater.
- c) Innenfor FRI3 kan trær hogges for etablering av akebakke. Det skal ikke utføres terrengbearbeiding.
- d) Innenfor FRI4 kan det etableres felles grillbu/ gapahuk, samt enkle lekeapparater.
- e) Innenfor FRI5 kan det etableres bord og benker.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Friluftsmål (FL)

- a) Eksisterende terreng skal bevares der det ikke er gitt andre bestemmelser gjennom hensynssoner og bestemmelsesområder.
- b) Normal skjøtsel er tillatt, der det ikke er angitt andre bestemmelser gjennom hensynssoner og bestemmelsesområder.
- c) Turstier kan etableres innenfor formålet, som tråkk i terrenget (0,5m bredde). Der det er myr/ våt mark, skal stiene etableres med klopper eller tilsvarende.
- d) Myrer som er grøftet kan restaureres. Det tillates også videre skogsdrift.

3.4.2 Naturformål (N)

- e) Innenfor områdene skal det være en naturlig vegetert kantsone. Terrenginngrep, massehåndtering og hogst er forbudt innenfor kantsonen, med unntak av punktvis adkomster, mindre justeringer av regulerte turdrag og normal skjøtsel. Det tillates hogging av enkelttrær for tilrettelegging for skiløype #1.
- f) Det skal ikke gjøres inngrep i eksisterende myrer.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

- a) Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området.

3.5.2 Friluftsområde (FV)

- a) Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone frisikt (H140)

- a) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

4.2 Andre sikringssoner – VA-ledning (H190)

- a) Innenfor områdene kan det etableres VA-ledninger.
- b) Det skal ikke gjøres tiltak som hindrer etablering, drift og vedlikehold.

4.3 Hensynssone Flomfare (H320)

- a) Innenfor hensynssonen skal det ikke etableres bebyggelse utover båtrampe og brygge (SMS)

4.4 Hensynssone Landskap (H550)

- a) Innenfor hensynssonen skal eksisterende trær bevares.
- b) Det tillates tynning av trær med diameter mindre enn 10cm i brysthøyde.
- c) Trær som utgjør fare for bygninger kan hogges.
- d) Vrifuru-trær kan hogges
- e) Skogsdrift etter PEFC-standarden er tillatt innenfor H550_1-7»

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde #1

- a) Innenfor området kan det kjøres opp skiløype.
- b) Traseen kan ryddes for vegetasjon.
- c) Det tillates ikke terrengingrep utover hva som tillates i arealformålene som ligger under.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse til anleggsarbeider kan gis, skal det foreligge godkjent miljøoppfølgingsplan for massehåndtering og fjerning av fremmedarter i anleggsfasen. Planen skal inneholde:
 - o Hvordan overskuddsmasser håndteres.
 - o Tiltak for å hindre avrenning og sedimenttransport i anleggsfase.
 - o Rutiner for revegetering av skråninger og midlertidige riggområder.
 - o Plan for sikker håndtering av forekomster av vrifuru i områder som berøres av hogst.

- b) Før opparbeidelse av internveger og øvrige tiltak kan igangsettes, skal avkjørslene fra fylkesvegen være ferdig opparbeidet.
- c) Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av renseanlegg, skal det foreligge faglig resipientvurdering som dokumentasjon og utgangspunkt for samlet belastning fra avløp, overvann og økt bruk i området. Vurderingen skal omfatte risiko for brudd på miljømål etter vannforskriften § 4 og eventuelt § 12. Den skal også beskrive nødvendige avbøtende tiltak for å sikre at miljømål nås. Vurderingen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av kommunen.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (FBF)

- a) Før nye fritidsboliger tas i bruk, skal følgende være ferdigstilt:
 - o KV2, PP1, PP2, SMS1, SMS2 og TD1.
 - o Adkomstveg frem til boenheten og parkeringsplasser for boenheten.
 - o Vann og avløp, inkl. renseanlegg med tilstrekkelig kapasitet for enhetene som tas i bruk.
- b) Før hytter innenfor FBF7-FBF37 tas i bruk, skal kajakkhotellet i ASB1 være ferdigstilt.