

7 REGULERINGSBESTEMMELSER

Sigdal kommune

Bestemmelser for reguleringsplan Plannr. X FOR NOREFJELL VEST / Svartjern-Rakketjern Del av Gbnr. 141/1 og 143/4,5,7, Sigdal kommune

Side1 av X

Bestemmelsene er vedtatt:

Bestemmelsene er datert: Dato, sist revidert:

§ 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av inntil ca.230 nye fritidsboliger med tilhørende vegsystem frem til den enkelte fritidsbolig, med særlig vekt på tilpasning til områdets naturlige kvaliteter.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert DATO, sist revidert DATO.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 25:.

Byggeområder (PBL §25, 1.ledd nr.1):

- Område for fritidsbebyggelse (Frittliggende - F) (Sosi kode 150)
- Område for fritidsbebyggelse (Frittliggende/vertikaldelt - K) (Sosi kode 150)
- Område for fritidsbebyggelse (Tunbebyggelse - T) (Sosi kode 150)

Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6):

- Privat veg (Sosi kode 601)
- Friluftsområde (Sosi kode 613)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (Sosi kode 614)
- Frisiktsone ved veg (Sosi kode 640)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

§ 4.1 a) Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

§ 4.1 b) Krav til vegger, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder og vann- og avløpsledninger skal vannforsyningsplan og tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt skal etablere seg.

§ 4.1 c) Krav til teknisk infrastruktur

Hele planområdet

Plan for utbedring av kryss mellom Rv 287 og Tempelsetervegen i Eggedal sentrum til vegnormalstandard skal være godkjent før utbygging i planområdet finner sted.

Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter skal det foreligge plan for planfri kryssing mellom hovedskiløype og hovedveg som angitt på plankartet.

Før det gis tillatelse til tiltak på enkelttomter skal det foreligge avtale mellom kommunen og tiltakshaver som blant annet definerer ansvar for detaljplanlegging og gjennomføring av fellestilltak som eksempelvis sykkelstiforbindelser, ski-/turløyper og utbedring av vegkryss mellom Rv 287 og Tempelsetervegen.

Delområder

Før brukstillatelse gis, i de enkelte byggeområdene, må kommunaltekniske og private anlegg som atkomstvei, parkering, vannforsyning, avløpsforhold og renovasjon være bygd, godkjent og satt i drift for det delområde som bygges ut.

§ 4.1 d) Utbyggingsrekkefølge for delområder

Feltene skal bygges ut feltvis innenfor hver av kategoriene frittliggende (F), frittliggende/vertikaldelt (K) og tunbebyggelse (T). Før igangsetting av et nytt felt må utbygging av minst 75 prosent av tomtene i forutgående utbyggingsfelt være igangsatt. Dersom særlige grunner taler for det, kan kommunen godkjenne annen utbyggingsrekkefølge.

§ 4.2 Tomtedeling.

Tomtedeling er vist på plankartet.

Der det er ønskelig med vesentlige endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for delområdet før det gis tillatelse til fradeling av enkelt tomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL § 28-1 nr.3.

Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til delingsloven §3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.3 Vegetasjon, terrengbehandling, biologisk mangfold

Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er høyst nødvendig for å oppføre bygninger og anlegge veg.

I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning skal ikke tillates. Ved utbygging skal det skje en fortløpende istandsetting av utearealene.

I friluftsområder som grenser til friluftsområde i sjø og vassdrag skal et 10m bredt kantvegetasjonsbelte fra formålsgrensen/vannkanten bevares.

§ 4.4 Kabler og ledninger.

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon, samt vann- og avløpsledninger o.l. skal innenfor planområdet legges i bakken. Traseer for kabler og ledninger skal i størst mulig grad følge vegnettet

§ 4.5 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg tomte skal ha adkomst, er bindende. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til hyttetomt er 4 m.

§ 4.6 Kulturminner

4.6 Varsling

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8 2.ledd.

§ 5 BYGGEOMRÅDER.

Område for fritidsbebyggelse (Felt T1 - T2, F1 - F4, K1 - K2)

§ 5.1 a) Arealbruk

I området kan oppføres fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg. Det tillates ikke inngjerding eller oppført flaggstang og master.

§ 5.1 b) På den enkelte tomt tillates det i Felt T1-T2 oppført tunbebyggelse. I felt F1-F4 tillates oppført en enkelt hytte med tilhørende anneks og/eller uthus. I Felt K1-K2 tillates på den enkelte tomt inntil to fritidsboliger med tilhørende anneks og eller uthus.

§ 5.1 c) Tomtegrenser

Tomtegrensene er vist på plankartet. Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til Delingsloven §3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 5.1 d) Grad av utnytting

Maksimalt tillatt grad av utnytting pr. tomt er 230 kvm BRA ved utbygging av 1 enhet pr.tomt og 300 kvm BRA pr.tomt ved alternativ utbygging av 2 vertikaldelte enheter pr. tomt og 400 kvm BRA pr.tuntomt som sum av alle bygninger og p-plasser på tomte, hvorav uthus og/eller anneks kan oppføres som egen (egne) bygning(er) som ikke overstiger 30kvm BRA per enhet. I grad av utnytting pr. tomt inngår parkeringsareal med 36kvm (2p) ved utbygging av 1 enhet og 72kvm(4p) ved utbygging av 2 vertikaldelte enheter. Parkeringsarealet tillates helt eller delvis overbygget med carport / garasje.

§ 5.1 e) Byggehøyder

Felt K1-2:

- Bebyggelsen kan ha mønehøyde på inntil 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Det skal kun etableres underetasje på tomter med skrånet terreng. Det skal ikke være vesentlig behov for fyllinger i bakkant for å etablere underetasje.
- Uthus eller anneks kan ha mønehøyde på inntil 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Felt T1-2 og F1-4:

- Bebyggelsen kan ha mønehøyde på inntil 6,3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng bortsett fra tomtene f41 – f48 (Felt F2 syd) som kan ha mønehøyde på inntil 5,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng..

- Det skal kun etableres underetasje på tomter med skrånet terreng. Det skal ikke være vesentlig behov for fyllinger i bakkant for å etablere underetasje.
- Uthus eller anneks kan ha mønehøyde på inntil 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5.1 e) Plassering

Hytteplasseringene skal skje innenfor angitte byggegrenser og ikke nærmere Sjusjøen, Sjusjøbrøren og Svartjern enn 50 meter som angitt på plankartet.

Plassering av hytter tillates ikke på myrområder og nærmere bekker enn 5 meter.

Ny bebyggelse for varig opphold skal plasseres minst 4 m fra eiendomsgrensa.

§ 5.1 f) Utforming av bebyggelsen - terrengtilpasning

Bebyggelsen skal legges lavest mulig i terrenget. Terrengfallet rundt hovedhytte skal ikke overstige 1:4.

For bygninger uten underetasje skal summen av oppfylling og nedsenkning av terreng ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Grunnmur og/eller pilarer for slike bygninger og terrasser skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm, og ingen steder høyere enn 1,0 m.

For bygninger med underetasje og atkomst og hovedinngang på oversiden, bør høyden på mur i overkant ikke overstige 50 cm og i nedkant ikke overstige 1,5 meter. Det kan tillates murhøyde i nedkant på 2,4 meter når adkomst og hovedinngang er på nedsiden av hytta eller i spesielle tilfeller av bratt terreng hvor det ved søknad om rammetillatelse foreligger dokumentasjon på at dette gir beste tilpasning i terrenget.

Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og hyttas lengderetning. Tak skal utformes som saltak eller pulttak med takvinkel mellom 20-30 grader. Taktekkingen skal utføres som torvtak eller tretak eller med tilsvarende naturmaterialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Bygningene skal oppføres av tre eventuelt i kombinasjon med stein og skal beises eller males i mørke farger i jordfargeskala. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke.

Eventuelle terrasser skal tilpasses hytta og terrenget.

Uthus og anneks skal oppføres i samme materialer, farger og med samme formspråk som hytta.

Eventuelle mellomrom mellom pilarer skal tettes til slik at beitedyr ikke kan sette seg fast og slik at mellomrommet får materialer og formspråk tilpasset bygningene.

Kommunen skal ved søknad om tillatelse til tiltak påse en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

§ 5.1 g) Parkering

Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser per fritidsboligenhet. For øvrig gjelder bestemmelsene i den til en hver tid gjeldende kommunale vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Privat veg

§ 6.1 a) Arealbruk

Området skal brukes til private hoved- og stikkveger med tilhørende grøfter / anlegg.

§ 6.1 b) Vegframføring

Veger skal opparbeides med normalprofil som vist på plankartet.

Ved opparbeidelse av vegene kan kommunen etter søknad tillate mindre justeringer i vegføringen for å sikre minimale terrenginngrep. Justeringene skal dokumenteres og påføres revidert kart.

§ 6.1 c) Avkjørsel

Plassering av avkjørsler til enkelttomter, angitt med pil på plankartet, er veiledende, men antall og fra hvilken veg tomt skal ha adkomst er bindende. Ved justering av avkjøring må det dokumenteres at denne ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende. Avkjørsel skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til hyttetomt er 4 m.

§ 6.1 d) Skjæringer / fyllinger og terrengtilpasning

Veger skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.

§ 6.2 Frisiktsone ved veg

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 6.3 Friluftsområde

Området skal være åpent tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker området rekreasjonskvalitet er tillatt.

Innen skogskjøtsel tillates ikke flatehogst eller hogging mer enn 2 daa, men gjennomhogst og rydding/tynning kan utføres.

Det er tillatt å gjøre nødvendige, enkle tiltak for å legge til rette for skiløyper, turstier og rasteplasser. En enkel gangsti kan opparbeides langs elvekant. Det kan også gjøres enklere tilretteleggingstiltak for egnede fiskeplasser og brygger som kan benyttes av allmennheten. Hovedskiløype er angitt på plankartet med egen signatur. Skiløyper skal legges slik at de i minst mulig grad krysser veger og andre trafikkområder. Der kryssing av hovedveg (V 01) skjer, skal dette være via planfritt kryssningspunkt via undergang eller løypebro. Omlegging av hovedløype sør for Buretjern skal være gjennomført før det gis rammetillatelse for Felt K2.

Sykkelstforbindelser kan anlegges som vist med egen signatur på plankartet og bør i størst mulig grad samordnes med skiløyper. Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

Sykkelstforbindelser kan anlegges som vist med egen signatur på plankartet og bør i størst mulig grad samordnes med skiløyper. Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

Plassering av campingvogner er ikke tillatt innenfor friluftsområdet. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde.

I ytterkant av friluftsområdene, langs vei, er det tillatt å etablere samlestasjon(er) for avfall / kildesortering med en bygning på inntil BYA=10 kvm pr. stasjon. Eventuelle containere skal ha et tiltalende utseende ved innbygning eller skjerming med vegetasjon.

§ 6.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det er ikke tillatt å benytte området som fast fortøyningsplass for båt. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde.

Teknisk sjef
Sigdal kommune
den