

Detaljregulering for Haglebutunet (GBNR 167/72 m fl.), 3359 Eggedal.

Forslag til reguleringsbestemmelser.

1. Hensikten med planen

- Tilrettelegging for BYA- og utviklingsmuligheter for omsøkte eiendommer tilknyttet "Haglebutunet - GBNR 167/72 - i overenstemmelse med kommuneplanen for Sigdal - vedtatt 22.03.2018. Kommuneplanen avsetter størstedelen av det omsøkte området til Sentrumsformål (BS1-BS4) samt en mindre del til Fritidsbebyggelse (BFR).
- Planlagt formål er tredelt:
 - Hytter/fritidsleiligheter for salg og utleie ("Hytter")
 - Næringsvirksomhet ("Turistnæring") i Haglebu Fjellstue (restaurant/kafeteria/bygging av utleieleiligheter) og parkering.
 - Det skal tas vare på og utvikles løypetraser og stisystem samt utomhus- og leikeareale.

2. Reguleringsformål

2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr. 1):

- Fritidsbebyggelse (BFR) – Hytter/fritidsleiligheter
- Sentrumsformål (BS1-BS4)
- Leikeplass (BLK)
- Skiløypetrase/turvei (BST)
- Energianlegg (T) – (2 alternative plasseringer for evt. framtidig trafo)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 ledd nr. 2):

- o_SV Offentlig kjørevei (Haglebuveien/Fv287)
- o_SKH (1-2) Kollektivholdeplass
- SGG Gangvei
- o_SVG (1-6) Annen veggrunn-grøntareal
- SKV (1-3) Privat kjørevei

2.3 Hensynssone (Pbl § 12-6 ledd nr. 3):

- H190 Andre sikringssoner - energianlegg
- H320 Flomfare

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitets-/estetiske krav- måleregler

3.1.1 Universell utforming

- a. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av arbeids- og
-

publikumsbygg, fellesarealer og utomhusarealer.

3.1.2 Krav til kvalitet/estetikk

- a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha god arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialet i fasader og øvrige bygningskonstruksjoner skal være naturmaterialer (treverk) med mørke jordfarger som hovedfarge i fasadene.
- b. Det skal være krav til enhetlig karakter, høyde, volum, takform, orientering og utomhusarealer. Illustrasjonsplan til reguleringsplan for Haglebutunet, datert 09.10.2020 (AD Arkitekter AS) legges til grunn for utomhusplanen.

3.1.3 Måleregler

Målereglene for byggehøyder og grad av utnytting følger "Veiledning Grad av utnytting. Beregnings- og måleregler".

3.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner skal arbeidet straks stanses og kulturminneavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner §8.2. Stanse- og meldeplikten må gjøres kjent for alle som involveres i arbeidene.

3.3 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

3.3.1 Overvannshåndtering

- a. Innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- b. Takvann fra bebyggelse avvannes mest mulig spredt for fordrøyning/infiltrasjon.

3.3.2 Forurensing i grunnen

- a. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.
- b. Arbeider i anleggsperioden skal ikke medføre forurensning til grunn, vann eller vassdrag.

3.3.3 Støy

- a. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, gjøres gjeldende for planen.
- b. Føringer for håndtering av bygg- og anleggsstøy gitt i T-1442/2016 skal følges.

3.3.4 Flom

- a. Innenfor planområdet skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for flom ved prosjektering av avrennings- og infiltrasjonsløsninger. Det vises til Flomfarevurdering (vedlegg 1 til reguleringsbestemmelsene) og §6.1

3.3.5 Tekniske anlegg i grunnen

- a. Vann- og avløpsrør samt rør/kabler for el og fiber legges i grunnen.

3.4 Dokumentasjonskrav

3.4.1 Ved rammesøknad/ett-trinns søknad om tiltak (neste byggetrinn) skal foreligge:

- a. Utomhusplan for hele området. Sammen med søknad om tiltak skal det leveres utomhusplan i målestokk 1:200. Denne skal bla. redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, murer, skråningsutslag. Bygningers plassering med kotehøyde. Trafikkorganisering, herunder arealer for gående/kjørende, biloppstillingsplasser og felles sykkelparkering. Vegetasjon og materialbruk i markdekker. Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsarealer inkludert Skiløype (BST). Utforming og møblering av arealer for leik og opphold. Plassering av sluk, belysning, gjerder og murer, trapper, ramper og eventuelle støyskjermingstiltak. Det vises i utomhusplanen hvordan bekk gjennom området legges delvis åpent som vannelement og miljøfaktor.
- b. VA-plan som viser løsninger for spillvann, vannforsyning og overvannshåndtering godkjent av kommunens VA- avdeling. Frittliggende hytter skal sikres med 20 l/s. Øvrige tiltak tilrettelagt for næring/turistformål skal sikres 50 l/s.
- c. Takplan som viser BYA-areal over terreng. Det være seg summen av bebygd areal for alle bygninge, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomta.
- d. Tinglyst erklæring om allmennhetens rett til ferdsel og opphold i regulert ski-/ turløype BST.
- e. Tinglyst erklæring som viser atkomstrett til eksisterende hytter som får ny avkjørsel fra Fv287 samt nye hytter over eiendommen GBNR 167/72.
- f. Utredning vedrørende lokal stabilitet i område BFR, og det skal vises hva som er lagt inn av tiltak for å ivareta tilstrekkelig (geoteknisk) sikkerhet for bygninger og omgivelser. Utredningen skal gjennomføres av kvalifisert fagkyndig.
- g. Det skal i søknad om tiltak redegjøres for sikkerhet for gående/syklende/besøkende til leiligheter og hytter i planområdet, for hytter som bruker planområdet som atkomst samt for driften av Fjellstua i alle faser/byggetrinn. Dette gjelder blant annet; trygg og sikker atkomst og bruk av lekeplass og ski-/turløype/ trafikksikker atkomst, avstenging/inngjerdning av byggeområder.

3.4.2 Ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest neste byggetrinn skal foreligge:

- a. Skiltplan for området som blant annet angir Felles parkeringsplasser

4. Bestemmelser til arealformål

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

Bestemmelser for bebyggelse og anlegg (BS1-BS4, BFR, BST og BFK):

4.1.1 Fellesbestemmelser for delområder BFR og BS1-BS4:

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen. Tekniske anlegg som ventilasjon/pipe mm kan overstige maks. mønehøyder med inntil 1,5 meter. Evt heis-trappeoppbygg skal plasseres slik at de ikke overstiger maks mønehøyde for den enkelte bygning med mer enn 1,5 meter.
- b. Nye bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader.
- c. Min. avstand mellom bygg 8.0 meter, byggegrense mot naboeiendommer 4,0 meter.
- d. Byggegrense mot skiløype BS er minimum 4,0 meter.
- e. Det etableres Felles parkeringsplasser i BS1-BS4 for boenhetene samt Haglebu Fjellstue og 10 planlagte utleieleiligheter.
- f. På atkomstvei SKV2 skal det tilrettelegges for oppstillingsplass for rednings- og slokkemannskap etter §11-17 i Tek 17. Denne skal være snøfri og ikke møbleres.
- g. Private uteoppholdsarealer på terreng kan avgrenses med hekk eller annen vertikalskjerming.
- h. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer innenfor planområdet.
- i. Utearealer/terrasser/balkonger skal redegjøres for i utomhusplanen.
- j. For Felles parkeringsplass etableres minimum 5 % av parkeringsplassene med lademulighet for ladbar motorvogn.
- k. For Felles parkeringsplass tilrettelegges minimum 5 % av parkeringsplassene for forflytningshemmede.
- l. Parkeringsplassene skal være åpne uten tak og vegger- kan hegnes inn med lave gjerder/steinmurer.
- m. På Felles parkeringsplass tilrettelegges for parkering av sykkel, fortrinnsvis på bakkeplan nær Haglebu Fjellstue.
- n. Angitte avkjørseler (svarte avkjørselspiler i plankartet) kan justeres noe i forbindelse med utarbeidelse av utomhusplanen.
- o. Det skal legges til rette for framtidig tilkoping til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning, jfr. pkt. 8.2 i bestemmelser til kommuneplanen.

4.1.2 Bestemmelser for delområder BFR og BS1-BS4.

- a. For område BFR gjelder:

Det kan tillates fritidsboliger med to boenheter i hver hytte.

Høyde: Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 8,3 meter.

Parkering: Hver leilighet skal ha to parkeringsplasser hvorav minst en p-plass skal legges på egen tomt, øvrige p-plasser innenfor området BFR. For område BFR kan det aksepteres å legge noen biloppstillingsplasser til Fellesparkeringer i område BS1-BS4.

I område BFR/SKV1 etableres vendehammer for traktor (brøyting).

BYA: Maksimalt 50%.

b. For område BS1 gjelder:

Det kan tillates fritidsboliger med hhv. to og fire boenheter i hver hytte.

Høyde: Maksimalt tillatt mønehøyde for fritidsboligene over gjennomsnittlig planert terreng er hhv 8,3 meter og 9,5 meter.

Parkering: Hver boenhet skal ha to parkeringsplasser hvorav en skal legges på egen tomt og en p-plass kan legges til Fellesparkeringer i område BS1-BS4.

Haglebu Fjellstue: Høyde for bebyggelsen knyttet til eksisterende Haglebu Fjellstue; maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 10,5 meter.

Parkering: For Haglebu Fjellstue settes av ca 20 p-plasser til driften, samt 8 p-plasser til 10 nye utleieleiligheter på felles parkeringsplasser innenfor byggegrensen til Fv287.

BYA: Maksimalt 70%.

c. For område BS2 gjelder:

Det kan tillates fritidsboliger fire boenheter i hver hytte.

Høyde: Maksimalt tillatt mønehøyde for fritidsboligene over gjennomsnittlig planert terreng er 9,5 meter.

Parkering: Hver boenhet skal ha to parkeringsplasser hvorav en skal legges på egen tomt og en p-plass kan legges til Fellesparkeringer i område BS1-BS4.

BYA: Maksimalt 70%.

d. For område BS3 gjelder:

Det kan tillates fritidsboliger med to boenheter i hver hytte.

Høyde: Maksimalt tillatt mønehøyde for fritidsboligene over gjennomsnittlig planert terreng er 8,3 meter.

Parkering: Hver boenhet skal ha to parkeringsplasser hvorav en skal legges på egen tomt og en p-plass kan legges til Fellesparkeringer i område BS1-BS4.

BYA: Maksimalt 70%.

e. For område BS4 gjelder:

Det kan tillates fritidsboliger med to boenheter i hver hytte.

Høyde: Maksimalt tillatt mønehøyde for fritidsboligene over gjennomsnittlig planert terreng er 7,0 meter.

Parkering: Hver boenhet skal ha to parkeringsplasser hvorav en skal legges på egen tomt og en p-plass kan legges til Fellesparkeringer i område BS1-BS4.

BYA: Maksimalt 70%.

4.1.3 Plassering av bebyggelsen i BS og BFR.

- a. Byggetiltak i BS1-BS4 og BFR skal som plasseres i hht. utomhusplan.

4.2 Leik (BFK) og og skiløype (BST)

- a. Felles opparbeidet Leikeplass (BFK) skal være minimum 250 m² og ha minimum 3 leikeapparater tilpasset de minste barna og 2 møteplasser med sittebenker.
- b. Skiløype (BST). Utformes som som gruset vei med regulert bredde 6,0 meter.

Konstrueres som viadukt for planfri kryssing med SKV2.

Opparbeides til standard/overflate slik at den kan brukes med lite snø. Maks stigning i planområdet 15%.

4.3 Energiforsyning T1-2- trafo

- a. Evt. ny trafo etableres og utføres ihht retningslinjer/krav fra Midtkraft. 2 alternative plasseringer vises på plankartet.

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

5.1 o_SV Offentlig kjørevei/Fv287)

- a. Arealet skal benyttes til offentlig kjørevei.

5.2 o_SVG1-6 Annen veggrunn – grøntareal

- a. o_SVG1 og o_SVG3: I området tillates det å opparbeide gangadkomst som forbindelse mot til eksisterende gangbru over elva.
- b. I område o_SVG1 og o_SVG3 tillates det opparbeidet en gangadkomst som forbindelse til holdeplass o_SKH1 og en gangadkomst til holdeplass o_SKH2.

5.3 SKV1-3 – Privat kjørevei.

SKV2-3 kan justeres noe i forbindelse med utarbeidelse av utomhusplan for området.

5.4 o_SKH1-2 Kollektivholdeplass

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

6.1 Hensyn - flomfare (H320)

- a. Dersom ny bebyggelse planlegges innenfor faresone H320 (flom) må det gjøres risikoreduserende tiltak. Ved utnyttelse av areal mellom Haglebuveien og Flenta må det sikres at elvekant erosjonssikres på byggeplannivå. Arbeid skal sikres gjennomført i samråd med geoteknisk fagkyndig.

- b. Faresone H320 (flom) langs SKV1 angir delvis åpen/delvis lukket bekk gjennom området. Det må legges lavpunkt over de lukkede strekningene slik at det blir en åpen flomvei gjennom området dersom bekkeinntakenen ikke fungerer.

6.2 Andre sikringssoner. Energiforsyning/trafo (H190).

- a. Det skal tas hensyn til elektromagnetisk stråling fra kraftledninger i hht gjeldende myndighetskrav.
- b. Elforsyningsanlegg /trafoer er merket på reguleringsplankartet med gjeldende avstands-/sikringssoner (T H190) hvor bygg for varig opphold/leikeplasser ikke tillates etablert.

6.3 Frisikt (6x65 meter) mot o_Sv (Fv 287)

Frisiktsonene er vist i plankartet. Det skal ikke plasseres konstruksjoner eller beplantning i høyden 0,5- 1,5 meter som kan være til hinder for sikt. Trær hvor trekronen i sin helhet ligger over 1,5 meter kan tillates.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse/ett-trinns tillatelse

7.1.1 Tilfredsstillende vannforsyning i henhold til TEK 17 skal være sikret fram til eiendomsgrense (50 l/s).

7.1.2 Dokumentasjon på tilfredsstillende erosjonssikring skal foreligge før det gis rammetillatelse innenfor område BFR.

7.1.4 Effektbehov/plan for energiforsyning av planområdet utarbeides

7.1.4 Områder avsatt til skiløyper innenfor planområdet (BST) skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen punkt 4.2 b og skiløypen skal være ferdig bygget før fradeling og videreutbygging av BS1-BS4 kan tillates.

7.1.5 Kommunen eller den som blir påpekt av kommunen til enhver tid får rådighetsrett over arealet regulert til skiløyper (BST) med sikte på motorisert ferdsel for vedlikehold, preparering av skiløyper og tilrettelegging for allmennheten. Før fradeling og videreutbygging av BS1-BS4 skal rettighet til drift og preparering av skiløyper (BST) sikres ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

7.2 Før brukstillatelse

7.2.1 Leik og uteopphold

a. Leik (BFK) og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse.

b. Fra område SKV2 skal det etableres gruset gangvei SGG1 med bredde 2,5 meter til leikeplass og videre til turvei BST som vist på plankartet.

c. Vegetasjon og beplantning:

Alle områder skal være tilsådd, tilplantet eller tilrettelagt for revegetering innen nærmeste vekstsesong, eller senest innen ett år etter at tilhørende veianlegg er tatt i bruk. Det skal overalt brukes stedegne arter.

7.2.2 Teknisk og sosial infrastruktur

a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal følgende forhold være etablert:

- Trafikksikker atkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Godkjente løsninger for håndtering av overvann.
- Felles parkering i område BS1-BS4.

b. Det skal utarbeides byggeplan for Fv287. Byggeplanen skal være godkjent av Viken Fylkeskommune før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Tiltak på Fv287 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse i planområdet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

1. Rapport "Flomfarevurdering" (Skred AS- datert 04.06.2019).