

REGULERINGSBESTEMMELSER

SKRIKARLIA/GVITSTEINÅSEN I SIGDAL KOMMUNE, DEL AV EIENDOMMENE GNR/BNR. 130/4 OG 30/188

Dato: 05.06.2020

Revidert: 31.05.2021

PlanID: 2019005

Vedtatt Kom:

Detaljreguleringsplan for Skrikarlia/Gvitsteinåsen

1 PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

- a. Planen skal legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse, vegger og infrastruktur, skiløyper og friluftsliv.
- b. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende- og nye løyper og stier.
- c. Det skal sikres adkomstveg til alle fritidsboliger.
- d. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 31.05.2021.
- e. Planen vil erstatte reguleringsplan for Gnr/Bnr 130/4 og 130/188 Skrikarlia/Kvitsteinåsen, vedtatt av Fylkesmannen i Buskerud i sak 2016/1682 den 20.05.2016.

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

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

Fritidsbebyggelse (frittliggende tomter)
Skiløyper
Avløpsanlegg
Energianlegg (Trafo)
Uteoppholdsplass (akebakker)

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

Veg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkeringsplasser

2.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Tursti

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsliv (PBL § 12-5 nr. 5)

2.5 Bruk og vern av vassdrag (PBL 12-5 nr. 6)

2.6 Hensynssoner (PBL § 12-6 nr. 2)

Hensynssone ras
Fareområde – Høgspenningsanlegg

3 FELLESEBESTEMMELSER

3.1 Byggesøknad

Med søknaden skal det framlegges en situasjonsplan/utomhusplan som redegjør for:

- Eksisterende og nye terrengforhold
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Bygningers plassering med høgdeangivelse, inkl. terrengsnitt

- Forhold til bebyggelse på naboeiendommer
- Deponering og mellomlagring av overskuddsmasser
- Utenomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som viser tiltakets plassering

3.2 Parkering

Parkeringsplassene anlegges på egen tomt og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig. Parkering kan være i garasje.

3.1 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

3.2 Terrengbehandling

- Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er strengt tatt nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen. Graves det bort masser, skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.
- Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.
- Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og snitt. Høgde på fylling skal være maks 1,5 m. Høgde på skjæring skal være på maks 1,5 m målt fra ferdig planert terreng. Det skal være noenlunde balanse mellom skjæring/fylling. Kommunen kan vurdere særskilte forhold som gjør det nødvendig med større skjæring/fylling i hver enkelt byggesak.

3.3 Gjerder

- Det er beiterett i området. Inngjerding er kun tillatt etter søknad i henhold til kommunale retningslinjer.

3.4 Kabler og nettstasjoner

- Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler. Byggeforbudsgrensen mot nettstasjoner er 5,0 meter.

3.5 Kulturminner

- Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for byggeområder for fritidsbebyggelse

- Det kan oppføres en fritidsbolig (hovedhytte), uthus, garasje/anneks og evt. andre bygninger innenfor godkjent og fradelt tomt. Uthus, garasje/anneks og andre bygninger kan være frittliggende. Parkering kan bebygges. Underetasje kan tillates der terrenget tilsier det.
- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 236 m² BYA (inkl. 36 m² til parkering) med unntak av tomter angitt i 4.1 c og d.
- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 300 m² BYA (inkl. 36 m² til parkering) for tuntomter angitt i 4.3.

- d. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 150 m² BYA, inkl. 36 m² til parkering for tomtene E1, E2, A8 og A9.
- e. Bygninger skal ha saltak- og/eller pulttak/samansette takflater med takvinkel 10-35 grader.
- f. Det opparbeides to parkeringsplasser pr. tomt. Minst en av parkeringsplassene kan være i garasje.
- g. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Det skal benyttes jordfargede, mørke beistyper uten sterke kontraster på vindskier, gerikter og vindusomramninger. Det tillates ikke oppført fritidsboliger i hellinger brattere enn 1:2.
- h. Byggegrense langs Djupsjøvegen er 10 m fra senter veg
- i. Byggegrense lang hovedvegene V1-V4 er 8 m fra senter veg.

4.2 Områdene FF1-FF46 og delområdene A, B, C, D, E og F.

Antall tillatte bruksenheter i hvert formål og i hvert delområde:

Formål:	Antall tomter (enheter):
FF1-FF3, FF5, FF7-FF9, FF11-FF14, FF16, FF18, FF21-FF22, FF31, FF35, FF39, FF40, FF42	1
FF4, FF6, FF23, FF26	2
FF10, FF17, FF28, FF32, FF43	3
FF25, FF27, FF29, FF34, FF37	4
FF15, FF19, FF20, FF41	5
FF33, FF38, FF45	6
FF24, FF46	7
FF30	8
FF36	10
FF44	27
A1-A15	15
B1	1
C1-C3	3
D1-D2	2
E1-E2	2
F1-F6	6

- b. Maksimal mønehøgde er 6,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på tomtene A1 - A7, og A10 - A15.
- c. Maksimal mønehøgde er 6,30 m over gjennomsnittlig planert terreng innenfor formålene FF19, FF28, FF29, FF36-FF44 og på tomtene B1, C1-C3 og D1-D2.
- d. Maksimal mønehøgde er 5,70 m over gjennomsnittlig planert terreng for tomtene. A8, A9, E1 og E2. Møneretningen for disse tomtene legges langs høydekotene.

- e. Maksimal mønehøgde er 5,70 m over gjennomsnittlig planert terreng innenfor formålene FF1-FF3, FF5, FF7-FF16-FF18, FF20-FF27 og FF30-FF35.
- f. Maksimal mønehøgde er 5,70 m over gjennomsnittlig planert terreng innenfor formålene FF4 og FF6. Maksimal mønehøgde på øvrige bygg er 4,00 m.
- g. Maksimal mønehøgde er 5,70 m over gjennomsnittlig planert terreng for tomtene F1-F6. Maksimal mønehøgde på øvrige bygg er 4,00 m.

4.3 Byggeområder for fritidsboliger – Tuntomter

<i>Tomter:</i>	<i>Formål:</i>	<i>Gnr/Bnr:</i>
TT01	FF10	130/115
TT02	FF17	130/151
TT03	FF17	130/180
TT04	FF27	130/66
TT05	FF27	130/51
TT06	FF33	130/147
TT07	FF35	130/74, 160
TT08	FF36	130/146
TT09	FF37	130/155
TT10	FF37	130/157
TT11	FF38	130/104
TT12	FF44	130/149, 167
TT13	FF44	130/65
TT14	FF41	130/75
TT15	FF42	130/88
TT16	FF44	130/86
A1-A2		
C1-C2		
130/237		

- a. Bestemmelsen tillater høyere utnytting for tuntomter på tomtene TT01-TT16, A1-A2, C1-C2 og tomt 130/237 på plankartet og innenfor arealbruksformålene listet opp nedenfor.
- b. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 300 m² BYA (inkludert 36 m² til parkering).

4.4 Skiløyper og områder for aking

- a. Skiløyper og akebakker kan opparbeides som vist på plankartet. Her kan vegetasjonen ryddes.
- b. Det skal ikke oppføres bygg eller anlegg som er til hinder for allmennhetens ferdsel i område for skiløype og aking.

4.6 Deponi/LNFR D1

- a. Tidligere massetak kan benyttes som deponi for overskuddsmasse.

- b. Etter bruk som deponi, skal masser dekket over, tilsåes og tilbakeføres til Landbruk, natur- og friluftsområde (LNFR).

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Tursti

- a. Innenfor områdene kan det anlegges turstier og skiløyper.

6 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

- a. Innenfor områdene kan det gjennomføres tynning av vegetasjonen.
- b. Innenfor områdene skal den naturlige vegetasjonen bevares i størst mulig grad, både som vegetasjonsskjerm mellom hyttene og av hensyn til landskapet.
- c. Det kan anlegges turstier, skiløyper og akebakker og enkle tiltak som fremmer friluftsmål som gapahuker.
- d. Ulike tekniske anlegg/infrastruktur kan bli etablert i friluftsområdene, så som trafoer og fordelingsbokser for el-anleggene, og brønner for vanntilførsel og kummer for avløpsanlegg. Disse skal ikke legges slik at de blir til hinder for friluftslivet. Evt. pumpehus, trafoer m.m. skal skjermes for generende innsyn og fjernvirkning.

Etter at tiltakene er ferdig opparbeidet skal skuldre, grøfter, fyllinger, skjæringer og flater tilføres vekstmasse og tilsåes for grasetablering senest første vekstsesong.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK

INFRASTRUKTUR 7.1 Privat veg

- a. Privat veg V1-V4 har regulert vegbredde 8 m med opparbeidet vegbredde 5,0 m inkludert skulder.
- b. Privat veg V5-V17 har regulert vegbredde 6 m, med opparbeidet vegbredde 3,5 m inkludert skulder.
- c. Adkomstpil er retningsgivende for tomtene.
- d. Det tillates etablert mindre adkomstveg til den enkelte tomt fra regulert vegformål og frem til parkeringsplass på godkjent tomt med opparbeidet vegbredde 3,0 m, inkludert skulder. Tiltaket er søknadspliktig.
- e. Der skjæring/fylling går ut over regulert vegbredde, blir vegareal utvidet tilsvarende.
- f. Dimensjonerende aksellast skal være 10 tonn på veg.
- g. Det skal legges stikkrenner i alle avkjørsler langs nye veger V2 og V17. De skal ha tilfredsstillende dimensjon, minimum 300 mm.

7.2 Annen veggrunn

- a. Areal avsatt til annen veggrunn skal benyttes til nødvendig

vegareal som fyllinger, skjæringer og grøfteareal.

- b. Skjæringer, fyllinger og grøfter skal pusses til og dekkes med skogsjord, samt tilsåes senest påfølgende vekstsesong.

7.3 VA-anlegg og lednings- og kabelarbeider

- a. Lednings- og kabelarbeider skal utføres som en del av veganlegg så sant dette er praktisk mulig.

7.4 Avfall

- a. Alt forbruksavfall leveres til den enhver tids gjeldende renovasjonsordning i Sigdal kommune.

8 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

8.1 Byggeforbud langs vassdrag

- a. Med vassdrag i planområdet menes vassdrag med årssikker vannføring.
- b. Byggeavstand til Hornsjøelva er 50 meter, med unntak av gapahuker, turstier og skiløyper.
- c. For øvrige mindre bekker er byggeavstand 10 m.

9 HENSYNSSONER

9.1 Hensynssone for skred H310_1.

- a. Før byggetiltak (også påbygg) innenfor faresonen kan tillates, skal det iverksettes sikringstiltak som tilfredsstillende kravene i TEK 17.
- b. Innenfor fareområdet skal det overholdes veg- og velteforbud, samt forbud mot flatehogst.

9.2 Hensynssone – faresone for høgspenningslinje H370_1.

- a. Det tillates ikke oppført boenheter eller andre tiltak innenfor faresone høyspenningsanlegg.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a. Det skal foreligge godkjent VA-plan for delområdene A, B og C før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis.
- b. Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene.
- c. Frem til VA-anlegg har blitt etablert, kan infiltrasjonsanlegg, minirensanlegg eller tilsvarende på egen tomt godkjennes samt igangsettingstillatelse og brukstillatelse

gis dersom søker har inngått avtale om tilknytning til fremtidig anlegg når dette blir etablert.

- d. Eksisterende massetak/framtidig deponi skal tilbakeføres til LNFR og revegeteres innen 2023.
- e. Sammen med begjæring om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal det innsendes dokumentasjon på at bygningsavfallet fra byggeprosjektet er levert til godkjent mottak.
- f. Skiløyper: Nedre Djupsjøløype skal opparbeides slik at det kan kjøres på lite snø, før byggetillatelse for fritidsboliger gis i område A.

11 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDE #1

- a. Området #1 (tomtene F1 – F6 med tilhørende infrastruktur) unntas fra rettsvirkning etter PBL §12-13 første ledd i påvente av departementets avgjørelse.