

Planbestemmelser til Jareseter 3, fritidsbebyggelse i Sigdal kommune

Forslag til bestemmelser er sist revidert

09.09.2021

§ 1 **PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING**

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.
Planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 07.09.2021.
Planen vil erstatte del av reguleringsplan for Jareseter 2 vedtatt 20.02.2014

§ 2 **REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER**

Området reguleres til følgende arealformål og hensynsoner jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5, 12-6 og 12-7:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse - frittliggende (2011)
 - Skiløypetrasé (1420)
 - Vannforsyningsanlegg (1541)
 - Sanitæranlegg (1542)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Veg (2010)
 - Parkering (2080)
- c) Grønnstruktur
 - Turveg (5110)
- d) Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr. 5)
 - Friluftformål (5130)
- e) - Faresoner;
Ras og skredfare (H310_)
- f) - Hensynsoner
Hensynssone friluftsliv, sti (H530_)

§ 3 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§ 3.1 **Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse**

- a) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- b) Omlegging av sti
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på tomtene 1-8 skal eksisterende sti legges om til ny trase i tråd med H530_3 på plankartet.

§ 4 **FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Søknad om tillatelse til tiltak.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn situasjonsplan som bl.a. viser plassering av bebyggelsen med høydeangivelse, veg/parkering, terrengbearbeiding samt i hvilken utstrekning eksisterende vegetasjon skal beholdes eller fjernes, samt innmåling av tiltak iht kommunens retningslinjer.

§ 4.2 Fradeling

Det tillates fradeling av tomter innenfor planområdet som vist på plankartet. Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til matrikkelloven § 33 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.3 Terrenginngrep og vegetasjon

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av skogsjord. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene.

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Det skal skje en fortløpende oppussing av området etter som byggearbeidene går fram.

§ 4.4 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

§ 4.5 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.6 Kulturminner

a) Varsling

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF)

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg. På den enkelte tomt tillates oppført en enkelt hytte med tilhørende anneks/ garasje og/ eller uthus. Plasseringen av fritidsboligene er markert i terrenget med koordinatfestede, nummererte peler. Bygningene skal plasseres slik at pelen ligger innenfor grunnmurens ytterkanter.

Adkomst til den enkelte hytte skal skje fra tilstøtende veg i tråd med plassering og utforming av bebyggelsen og terrenget.

b) Grad av utnyttning, høyde/ bredde og utforming av bebyggelsen

Tillatt bebygd areal totalt skal, for tomtene ikke overstige 200 m² BYA. Det kan oppføres hovedhus, uthus, garasje/ anneks og evt. andre bygninger innenfor totalarealets begrensning. Uthus, garasje/ anneks og andre bygninger kan være frittliggende. I tillegg tillates 36 kvm øremerket utendørs parkering.

Bebyggelsen på tomtene 1,6,9,11,13,17,18,19 og 20 kan oppføres med maks. mønehøyde 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne.

Bebyggelsen på tomtene 2,3,4,5,7,8,10,12,14,15,16 og 21, samt 156/6 og 157/9 kan oppføres med maks. mønehøyde 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Bebyggelsen skal legges lavest mulig i terrenget. Forholdet mellom skjæring og fylling skal være 60/ 40.

Bebyggelse på tomtene 14, 15 og 17 kan oppføres med maksimal bredde (på tvers av kotene) = 9m. Bebyggelse på tomt 16 kan oppføres med maksimal bredde = 8 m. bebyggelse på tomtene 18 og 20 kan oppføres med maksimal bredde = 7,5 m.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, og bebyggelsen skal legges lavest mulig i terrenget. Maksimal tillatt fylling skal være 2,0 meter, målt fra opprinnelig terreng. Fylling forutsetter terrengbearbeiding med høyere skjæring i bakkant av inngrepet der forholdet mellom fylling og skjæring skal være 40/60. Skjæring skal måles fra opprinnelig terreng og loddrett på skjæringsbunn. Fylling av mindre hull og søkk i terrenget blir ikke regnet som fylling i denne sammenhengen.

Grunnmur og/eller pilarer for bygninger og terrasser skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm, og ingen steder høyere enn 1,0 m. Hyttene kan ha lave terrasser, (maks 0,5 m over bakken) på inntil BYA = 40 kvm.

Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og hyttas lengderetning. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 18- og 34 grader. Skiferheller eller tretak bør fortrinnsvis benyttes som takteking. Det tillates ikke bruk av blanke metallplater.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede materialer i mørke nyanser. Lyse farger godkjennes ikke. Vinduer kan være hvite, men det skal ikke være hvit omramming. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Uthuset må tilpasses fritidsboligen mht. materialvalg, form og farge. Utendørs belysning skal skjermes og rettes ned.

c) Gjerder og flaggstang

Gjerder, portal eller flaggstenger tillates ikke. Parabolantennener skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen. Inngjerding av et mindre areal rundt hytta kan tillates etter søknad i tråd med gjeldende kommunale retningslinjer.

d) Parkering

Det skal avsettes inntil 2 biloppstillingsplasser per hytte.

e) Vann

Det er tillatt å legge inn vann i hyttene under forutsetning av tilkoping til godkjent avløpsanlegg. Innlagt vann er definert som vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs.

Vannforsyning til nye og eksisterende bebyggelse skal tilknyttes etablert vannverk i området med felles borebrønner i løsmasser/fjell. Det tillates ikke etablering av enkeltløsninger.

f) Avløp

Alt avløpsvann (gråvann og svartvann) fra alle nye og eksisterende hytter skal føres til etablert renseanlegg innenfor området. Det tillates ikke enkeltløsninger for avløp for ny eller

eksisterende bebyggelse, som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensningsloven.

Krav om tilknytning til fellesanlegg gjelder dersom utslippet økes vesentlig. Som vesentlig økning menes innlegging av vann og innstallering av vannklosett.

Alle hytter som ligger innenfor et område med helhetlig felles vann- og avløpsløsning omfattes av denne, med mindre planen uttrykkelig sier noe annet.

Bygging og bruk av arealene innenfor planområdet skal ikke utsette felles infrastruktur (va-ledninger mm.) for frost eller andre ytre påvirkninger som kan skade anleggene.»

Utslipp fra hytter uten innlagt vann, og som ikke går til godkjent avløpsanlegg, skal ikke medføre helsefare eller ulovlig forurensning.

§ 5.2 Skiløyper (BST)

Innenfor områdene tillates anlagt skiløyper og turveger/ stier. Løypene kan opparbeides med nødvendig bredde og tilrettelegging for tråkkemaskin. Plassering av skiløyper kan justeres inntil 10 m innenfor friluftsområder.

§ 5.3 Vannpost/ vannforsyning (BVF)

Vannpostene skal etableres i tilknytning til veg og i tråd med gjeldende forskrifter. Området sikres iht drikkevannsforskriften. Det åpnes for mindre bygg til styringsfunksjoner for anlegget på inntil 15 m². Tillatt gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 3,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 5.4 Sanitæranlegg (BAV)

Innenfor området tillates etablert sanitæranlegg. Anlegget skal knyttes til etablert fellesanlegg. Det tillates et mindre bygg på inntil 20 m². Tillatt gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde inntil 3,8 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av formåls grensene mellom de ulike samferdselsformålene.

§ 6.1 Veg (SV)

Område SV skal benyttes til kjøreveg med tilhørende grøfter/ anlegg. Vegene 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. Veg over myr skal etableres på duk slik at myrområder ikke utdrenes.

Tilførselsveger i området kan etableres med inntil 4 m vegbredde og to meter grøft på hver side (reguleringsbredde 8m). Mindre tilførselsveger kan etableres med inntil 3,5 m vegbredde og 1,25 m grøft til hver side (reguleringsbredde 6 m).

Veger i området er private.

§ 6.2 Parkering (SPA)

Innenfor området tillates etablering av parkeringsanlegg for dagparkering.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 7.1 Friluftsmål, LF

Områdene skal brukes til friluftsmål, og skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. 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.

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker området rekreasjonskvalitet er tillatt. Innenfor områdene skal tørre trær og furugadder bevares så langt det er mulig. Flatehogst er ikke tillatt.

Det tillates tilrettelegging for langrennsløyper og stier i områdene..

Det kan også legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler gjennom områdene.

Det kan anlegges trafo og drikkevannsforsyningsområder for feltene innenfor friluftsområdene. Trafo/ vannposter skal etableres i tilknytning til veg og i tråd med gjeldende forskrifter.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Faresoner; Ras og skredfare, H 310_

Denne hensynsonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Innenfor fareområdet kan det være fare for stein/ snøskred. Det er derfor ikke tillatt etablering av anlegg i området.

§ 8.2 Hensynssone friluftsliv, H530_

Denne hensynsonen er vist med sort skravur på plankartet kombinert friluftsområde. Hensynsonen skal ivareta eksisterende/ omlagt sti gjennom hytteområdet.