

**REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR  
SØRE TEIGESETER, DEL AV 145/ 1  
I SIGDAL KOMMUNE.**

Bestemmelsene er vedtatt .....

Bestemmelsene datert	14.11.2011, ØL.
Bestemmelsene er revidert	09.12.2011, ØL.
Bestemmelsene er revidert	15.02.2012, ØL.
Bestemmelsene er revidert	02.12.2013, TSS/SST
Bestemmelsene er revidert	24.01.2014, TSS/SST
Bestemmelsene er revidert	10.02.2014, TSS/SST
Bestemmelser er revidert	29.06.2016, TSS
Bestemmelser er revidert	12.09.2016, TSS

**§ 1. PLANENS FORMÅL.**

Reguleringsplanen skal legge tilrette for utbygging av fritidsboliger i tilknytning til eksisterende byggeområder. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende- og nye løyper og stier. Flest mulig av fritidsboligene skal få adkomstvei.

**§ 2. AVGRENSNING.**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart 1118/ 01I, rev. 25.11.2013.

**§ 3. REGULERINGSFORMÅL.**

Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og Bygningslovens (Pbl § 12-5).

§ 5 Bygeområde, (Pbl §12-5 nr. 1): Område for fritidsboliger.

§ 6 Spesialområder, (Pbl. § 12-5 nr. 3): Område for skiløype.  
Bevaring. Kulturminner.  
Hensynssone.

§ 7 Fellesområder, (Pbl. § 12-5 nr. 2): Felles avkjørsel, adkomst.

§ 8 LNF områder, (Pbl. § 12-5 nr. 5): Friluftsområder.

**§ 4. FELLES BESTEMMELSER.**

**4.1 BYGNINGSPLASSERING.**

Bygninger plasseres innfor tomtegrense og i samsvar med bestemmelser i Plan- og Bygningsloven. Det tillates ikke hele fyllinger for opparbeidelse av den enkelte tomt.

**4.2 PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER**

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet.

Parkeringsplassene anlegges, for nye fritidsboliger, på egen tomt og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

Alle nye fritidsboliger og eksisterende fritidsboliger hvor det søkes om å legge inn vann, (innenfor planområdet), skal tilknyttes TVA, (Tempelseter Vann og Avløp). TVA har utbygget anlegg innen planområdet.

#### 4.3 VEGETASJON.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Evt. hogst skal utføres av grunneier. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

#### 4.4 PLANERING, RYDDING.

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.

#### 4.5 GJERDER.

Inngjerding er ikke tillatt, verken av areal rundt fritidsboligen eller parkeringsplasser.

#### 4.6 KABLER.

Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler. Kabel inn til Jellesetra må følge adkomstveiens vestre side. Kabel må legges på nordsiden av veien ved jernvinneanlegg Id-158213. Byggeforsbudsgrensen mot nettstasjoner er 5,0 meter.

#### 4.9 KULTURMINNER.

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Utvklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

#### 4.10 SOMMERVEI

Vei til tomtene 145/1 f 63, f65 og f66 skal kun ha sommervei som sikrer fremføring av skiløypa.

#### 4.11 VA-ANLEGG – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene.

#### 4.12 UTBYGGINGSFOND – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Det skal være innbetalt avgift til utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak om saken, når skjøtet på den enkelte tomt blir tinglyst.

#### 4.13 SKILØYPE – REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Det skal være inngått avtale med Eggedal Utmarkslag om framføring av skiløype over Gnr 145 Bnr 30 før vei til Gnr 145 Bnr 31, 107, 108 og Gnr 145 Bnr 1 Fnr 9 kan bygges og TB 97, TB98 og TB99 kan fradeles og bebygges.

## § 5.

### 5.1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER.

Innenfor områdene tillates oppført 1 fritidsbolig på hver tomt, tillatt bebyggt areal totalt skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup> BYA, med tillegg av 36 m<sup>2</sup> til utendørs parkering, parkeringsarealet kan ikke bebygges. Det kan oppføres fritidsbolig, uthus, garasje, anneks og evt. andre bygninger innenfor totalarealets begrensning. Uthus, garasje, anneks og andre bygninger skal være frittliggende. Fritidsboligen kan være maksimalt 150 kvm BYA. Uthus, garasje, anneks kan være maksimalt 30 kvm BYA.

Maksimal mønehøyde skal være 5,7 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne. På tomt TB 8 til 12, TB 14 til 15, TB 17 til 20, TB 22, TB 24 til 25, TB 32 til 45, TB 47 til 56, TB 58 til 67, TB 72 til 76, TB 79 A og B, TB 82 til 96 er maksimal mønehøyde 6,3 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

På tomter med helningsgrad 1:3 eller brattere, skal største bygg ikke overstige 120 kvm BYA.

Der eksisterende terreng faller med mer enn 1:4 skal det bebygges med underetasje.

Der det bygges med underetasje skal ikke maksimal mønehøyde overstige 5,7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 34 grader.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming.

I forbindelse med bygging kan skjæringer og fyllinger ha en høyde på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

## § 6.

### 6.1 GRØNNSTRUKTUR – SKILØYPER.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens § 20.

### 6.2 HENSYNSSONER

#### **H730\_1-21 - Hensynssone d:**

**Hensynssone for automatisk fredete kulturminner** – seks jernvinneanlegg og 20 kullgroper fra yngre jernalder – middelalder (700-1400 e.kr.) – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Dette gjelder kulturminnet og en sikringssone på 5 meter utenfor kulturminnets synlige yttergrense.

#### **H570\_1 og H570\_2 - Hensynssone c:**

Hensynssonen H570\_1 omfatter et intakt landskapsområde med setervoller og en rekke automatisk fredete kulturminner etter jernutvinning og kullbrenning i jernalder og middelalder. H570\_2 omfatter et enkeltliggende kulturminne mellom to hyttetomter.

Innenfor H570\_1 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Skogsdrift skal utføres skånsomt, slik at markdekket og grunnen ikke tar skade. Alle tiltak innenfor H570\_1 og H570\_2 er meldepliktige til fylkeskommunen. Jordkabler får ikke graves mellom adkomstvei til Jellesetra og kulturminnene Id-158294 og Id-158295. Det skal heller ikke føres jordkabel eller utføres annet gravearbeid mellom vei og jernvinneanlegget Id-158213, eller mellom tomtene TB91 og TB65 der det automatisk fredete kulturminnet Id-158206 ligger i H570\_2.

**Hensynssone skredfare:**

Det kan ikke gjennomføres tiltak i området som er avmerka med skredfare, før det er gjort videre utredning, jfr. TEK 10, § 7-3.

**§ 7.**

**7.1 FELLESOMRÅDE – FELLES ADKOMSTVEI/ PARKERING.**

Adkomstveier til fritidsboligene og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på interne, felles adkomstveier skal være min. 6 m – opparbeidet kjørebane skal ha bredde 3,0 m.

Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet på tomta.

**§ 8.**

**8.1 LNF OMRÅDER – FRILUFTSOMRÅDER.**

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens §20.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider skal utføres på en slik måte at det blir minst mulig synlige spor etter at arbeidene er utført.

Innenfor disse områdene er det viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart, både som skjerm mellom hyttene og i forhold til omgivelsene – grunneier kan foreta en forsiktig tynning.