

FORSLAG TIL
BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN 2016003
BERGHEIM HYTTETUN - SIGDAL KOMMUNE

FORSLAG TIL BESTEMMELSER ER SIST REVIDERT

02.06.17

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for ny fritidsbebyggelse med adkomstveier.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 21.12.16.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
-Fritidsbebyggelse - frittliggende
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
-Kjøreveg
- c) Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr. 5)
-Friluftsområde
- d) Hensynssone (PBL § 11-8 a)
- Flomfare

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Vann og avløpsløsninger

Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger knyttet til disse anleggene. Nye fritidsboliger skal knyttes HAGAS (Haglebu Vann- og Avløpssekskap) før brukstillatelse gis.

Innenfor planområdet tillates ikke enkeltløsninger for ny eller eksisterende fritidsbebyggelse som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensingsloven.

Før tillatelse til tiltak på nye tomter skal det etableres en mindre voll med høyde min 20 cm ev grøft mellom parkeringsplass og eiendomsgrensa i nord ihht «Skred- og flomfarevurdering av 25.05.17»

Det skal være innbetalt avgift til utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak om saken, før oppmålingsforretning rekvireres på den enkelte tomt.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom annet ikke er spesifisert.

§ 4.1 Vegetasjon

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

§ 4.2 Terrenginngrep

Så snart bygg- og anleggsarbeidene er avsluttet, skal områdene istandsettes og terrenginngrep tilsås/ tilplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

§ 4.3 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med stedets byggeskikk og tilpasses bygningsmiljøets karakter. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering og farger skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede materialer i mørke nyanser. Lyse farger godkjennes ikke.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget. Planeringshøyde på nye hytter skal ikke ligge lavere enn dagens terreng.

Anneks, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hytta.

Torv, skiferheller eller tretak bør fortrinnsvis benyttes som taktekking. Det tillates ikke bruk av blanke metallplater.

Oppføring av flaggstenger og gjerder er ikke tillatt i området. Fri ferdsel skal ikke hindres.

Ny bebyggelse heves 15 cm i forhold til eksisterende terreng, terrenget planeres med fall fra bygningen.

§ 4.4 Kabler og ledninger

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

§ 4.5 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende.

§ 4.6 Parkering

Innenfor området for fritidsbebyggelse skal det avsettes to parkeringsplasser per boenhet.

§ 4.7 Kulturminner

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 Område for fritidsbebyggelse - (BFF).

Byggehøyder

Fritidsbebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 3,6m og mønehøyde på inntil 5,6m, begge deler i forhold til planert terreng. Uthus/ anneks med maks gesimshøyde/ mønehøyde henholdsvis 2,7m / 4,0m.

Plassering av bygg

Nye bygg plasseres innenfor viste byggegrenser. Eventuelle uthus eller anneks skal oppføres maksimalt 6 m fra hytta.

Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 18 og 30 grader.

Terrasser

Terrasser i tilknytning til hyttekonstruksjonen tillates med inntil 20 m2 tilpasset bygningen og terreng.

§ 5.1.1 Delområde BFF1

Arealbruk og utnytting

På den enkelte tomt tillates det oppført en enkelt hytte med tilhørende anneks/ uthus. Maksimale tillatt BYA inntil 166 m2, hvorav 36 m2 er øremerket overflateparkering. Uthus eller anneks er tillatt å oppføre som egen bygning som ikke overstiger BYA=30m2.

Største bygg skal ikke overstige BYA=120m2.

Det tillates ikke oppført garasje.

§ 5.1.2 Delområde BFF2

Arealbruk og utnytting

På tomten tillates det oppført fritidsbebyggelse med maksimalt BYA inntil 263 m2, hvorav 36m2 er øremerket overflateparkering. Største bygg skal ikke overstige BYA=120m2

Arealet kan fordeles med inntil 3 bygninger i tun.

Det tillates ikke oppført garasje.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (SKV)

Området SKV skal benyttes til kjøreveg med bredder som vist på plankartet. Adkomstvegen skal opparbeides med maksimal bredde 3,0 meter fra skulder til skulder og følge dagens terreng med drenering mot vest.

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.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 7.1 Friluftsmål (LF)

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. 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. Skjøtsel etc. som styrker området rekreasjonskvalitet er tillatt.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Faresone - Flomfare H320

Innenfor område tillates ikke oppføring av bygninger som kan ta skade av oversvømmelse/flom.