



Bestemmelser detaljregulering Springhaug

FORSLAG TIL BESTEMMELSER GNR/BNR.: 160/175 m.fl. i Sigdal kommune.

Oversendt til kommunal behandling: 26.11.2018.

PLANID:2017003

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 29.01.19 etter HU-10/19

Dato for siste revisjon av plankartet: 26.11.18.

GENERELT.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist på plankart datert 26.11.18. Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:1000. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for fritidsbebyggelse, H1- H10.
- område for vann og avløpsanlegg, Dv1-Dv2 og Ra1.

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

- område for privat kjøreveg, p_V0- p_V1.
- annen veggrunn, tekniske anlegg.

3. Grønnstruktur, (PBL § 12-5, nr.3)

- område for VA/ grønnstruktur, Gt1.

4. Landbruksområder, (PBL § 12-5, nr.5)

- område for friluftsmål, Fr1-Fr2.

5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- hensynssone friluftsliv, H530_1.
- sikringssone vannforsyning, H110_1-2.

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr.1)

1.1 Område for fritidsbebyggelse, H1- H10.

GRAD AV UTNYTTING/BEBYGGELSEN

Maksimalt tillatt bebygd areal og antall bygg pr. tomt er angitt i tabellen under. Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomten, jfr TEK. Det tillates ikke innredning av kjøkken eller våtrom i bygninger som ikke er godkjent til varig opphold. Seksjonering av hyttebebyggelsen på ei tomt tillates ikke.



Tomt nr:	Ant. bygg (pr.tomt)	BYA (m ² , inkl. park.):	BYA (m ² , eks. park):	Max BYA hovedbygning:	Max BYA anneks/uthus/gar.	Maks. mønehøyde: (gj.pl terreng)
H1-H10	2	236m ²	200m ²	≤150m ²	≤50m ²	6,1m for hovedbygg (oppstue ikke tillatt). Anneks/uthus/garasje: 4,5m

UTFORMING

Bygningene skal legges i tunform der det er mulig. Bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Fasader skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger, eller naturlig grånende utvendig på bygningene. Det samme gjelder for vindskier, vindusomramminger og teknisk utstyr (parbol m.v.). Hvit tillates for vinduer og dører. Bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel mellom 22-33 grader. Mindre tak over inngangsparti og lignende kan ha annen takvinkel. Det skal benyttes torvtak, skifertak, singel, eller mørk/matte flater som ikke reflekterer sollys som taktekking. Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge. Det tillates ikke synlig grunnmur/pilarer over 1m. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Min. 70 % av lyskjeglen skal vende ned.

PARKERING

Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning med BYA=36 m², jfr. TEK. Parkeringsarealet kan ikke bebygges.

BYGGESØKNAD

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak og melding om tiltak skal det leveres situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser tilkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Søknad/melding skal også vise på kart og i snitt den del av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig.

Maksimal tillatt fylling i terrenget skal være 2,0 meter, målt fra opprinnelig terreng. Fylling forutsetter terrengbearbeiding med høgere 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. Hovedbygget (hytta) skal ha møneretning langs dominerende koteretning for tomter med fall >1:4.

BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

I ubebygde deler av byggeområdet skal undervegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng.



Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes seinest påfølgende vekstsesong slik at det får et naturlig utseende.

BYGGESKIKK

Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med stedets byggeskikk.

VANN/AVLØP/AVFALL

Det kan legges inn vatn og avløp i hyttene på vilkår av at de tilkobles renseanlegg godkjent av Sigdal kommune. Det skal foreligge godkjent vassforsyning før det gis tillatelse til utbygging av den enkelte hyttetomt.

Avfall skal bringes til godkjent oppsamlingsplass/ miljøstasjon.

Renovasjonsordningen i området skal godkjennes av Sigdal kommune etter gjeldende forskrifter.

ELEKTRISITET-, TELE OG SIGNALANLEGG

Kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs atkomstveger eller i fellesgrøft med vann/avløp.

GJERDER, FLAGGSTENGER, PORTALER M.V.

Gjerding er ikke tillatt. Flaggstenger og portaler er ikke tillatt.

1.2 Område for vann- og avløpsanlegg.

Området Ra1 er avsatt til pumpestasjon/avløpsanlegg. Tillatt bebygd areal inntil $BYA=25m^2$. Pumpestasjonen skal ha et arkitektonisk utformet overbygg tilpasset omgivelsene.

Områdene Dv1-Dv2, viser aktuelle områder for uttak av drikkevatt. Innenfor området kan det oppføres nødvendige bygg til drift av anlegget inntil $BYA=15m^2$. Tiltak som kan skade grunnvannskilden er ikke tillatt. Området kan gjerdes inn.

§2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.2)

2.1 Område for kjøreveg.

Hovedadkomst til området skjer via eksisterende privat veg p_V0. Samlet regulert vegbredde for p_V1 er inntil 8,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftbredde), kjørebanebredde inntil 3,5 meter (breddeutvidelse i kurve).

2.2 Annen veigrunn, tekniske anlegg

Areal avsatt til annen veigrunn. Områdene skal benyttes til nødvendig annet vegareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, parkeringslommer etc. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong. Areal vist som annen veigrunn kan inngå i område for kjøreveg/adkomst, eller som tomtareal dersom dette vurderes som hensiktsmessig ved kommunens oppmålingsforretning.

§3. GRØNNSTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.3)

3.1. Område for grønnstruktur, infrastrukturtrase Gt1.



Areal avsatt til grønstruktur og teknisk infrastruktur. Området viser trase for vann/avløp lagt i grunn. Ved etablering og vedlikehold av kabel- og ledningsgrøfter skal området gis en etterbehandling slik at området raskt revegeteres.

§4. LANDBRUKSOMRÅDER, (PBL § 12-5, nr.5)

4.1. Område for friluftsmål, Fr1-Fr2.

Området Fr1-Fr2 er friluftsområde for allmenn benyttelse. Det kan etableres stier, turveier, skiløyper og andre enkle tiltak som fremmer formålet. Mindre tekniske installasjoner (for eksempel trafo) kan etableres forutsatt at det ikke er til hinder for friluftslivet. Skog/vegetasjon i området skal skjøttes på en slik måte at området fremstår med et åpent skogbilde med spredning av trehøyder og trestørrelser.

§5. HENSYNSSONER

5.1 Hensynssone friluftsliv/ferdsel H530_1.

Området H530_1 er trase for turveg. Innenfor området er det tillatt med enkel tilrettelegging for å fremme bruken som turveg.

5.2 Hensynssone, sikringssone drikkevannskilde H110_1- H110_2.

Sonen viser område for uttak av drikkevann. Det tillates ikke tiltak som kan skade drikkevannskilden. Området kan sikres med gjerde om nødvendig.

§6. FELLESEBESTEMMELSER

6.1 Forholdet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

6.2 Byggegrenser

Byggegrenser framgår av plankartet. Generell byggegrense er 4 meter fra fastsatt innmålt eiendomsgrense.

6.3 Beiterett

Det er beiterett i området.

Flå 26.11.18

(rev 4.12.18)

Rev: 5.12.18 (rettet gbnr).