



# Bestemmelser for detaljregulering Åslandseter Nedre

**GNR/BNR.: 153/15 m.fl. i Sigdal kommune.**

**Oversendt til kommunal behandling: 23.12.2019**

**PLANID: 3045- 2014004.**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27.05.2020.

Dato for siste revisjon av plankartet: 23.12.2019.

## **GENERELT.**

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist på plankart datert 23.12.2019. Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:1500.

## **BESTEMMELSESONRÅDE- AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER**

Den berørte kullgropa, id 25086, som er markert med Bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for fritidsbebyggelse, H1- H4, samt eksisterende fritidseiendommer.
- område for konsentrert fritidsbebyggelse, BFK1 og BFK2.
- område for alpinanlegg, A1.

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

- område for privat kjøreveg, p\_V1- p\_V7.
- annen veggrunn, tekniske anlegg.
- annen veggrunn, grøntareal.

### **3. Grønnstruktur, (PBL § 12-5, nr.3)**

- område for grønnstruktur og skiløype, G/S1.
- område for turveg, Tv1.

### **4. Landbruk, natur og friluftsmål, (PBL § 12-5, nr.5)**

- område for friluftsmål, Fr1- Fr2

### **5. Hensynssoner (PBL § 12-6)**

- hensynssone infrastruktur, H430\_1.
- hensynssone friluftsliv, H530\_1.
- hensynssone kulturminner, H730-1 – H730-3

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

**1.1 Område for fritidsbebyggelse, H1- H4, og eksisterende fritidseiendommer.**



## 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 tomte, jfr TEK. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

Tomt nr:	Antall bygg	BYA (m <sup>2</sup> , inkl. park.):	BYA (m <sup>2</sup> , eks. park.):	Max BYA hovedbygning:	Max BYA anneks/uthus/gar.	Maks. mønehøyde: (gj. pl terreng)
H1-H4	2	286	250	≤200	≤30/50/50	6,3 meter (oppstue tillatt)
Eksisterende fritids-eiendommer	3	BYA=300 (k-plan)	264 (k-plan)	≤200	≤30/50/50 (k-plan)	6,3 meter (k-plan)

For anneks, garasje og uthus skal mønehøyde ikke overstige 4,0m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Synlig grunnmur for bygget skal ikke overstige 1,5 m. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Mindre tak over inngangsparti og lignende kan ha annen takvinkel. Rekkverk/svalgang o.l. skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

### UNDERETASJE:

Tomt H3 kan bygges med underetasje. Det tillates da synlig grunnmur på inntil 2,7 meter på 1 av byggets sider (langside), ellers skal gjennomsnittlig grunnmurshøyde ikke overstige 1,5 meter. Dersom det bygges underetasje skal mønehøyden ikke overstige 7,9 meter målt fra nivå innvendig gulv i underetasje. Maksimalt bebygd areal for bygning med underetasje er BYA=160m<sup>2</sup>, og det tillates ikke tverrloft/oppstue for bygg med sokkel. Ellers er bestemmelsene tilsvarende som for pkt. 1.1.

### PARKERING

Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med BYA=36 m<sup>2</sup>, jfr. TEK.

### BYGGESØKNAD

Sammen med byggesøknad/ melding om tiltak skal det framlegges situasjonsplan i målestokk M 1:500 som viser tiltakets plassering, terrengprofiler, eksisterende og ny vegetasjon, disponering av overskuddsmasser, system for overflatevann, grøfter for tekniske anlegg m.m., som skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Atkomst som midlertidig anleggsvei eller permanent vei skal vises i søknaden. Adkomst vist i plan er retningsgivende.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/tildekkes og tilsåes. Fyllinger og



skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maks. avvike 2,0 m fra eksisterende terreng. Om det er nødvendig med støttemur skal denne utføres i naturstein. Maks. høyde på støttemur er 1,7 m. Etterbehandling langs atkomstveger og ledningstraseer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraseen.

#### UTFORMING

Bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes fortrinnsvis mørke avdempa tjære- eller jordfarger, eller naturlig grånende utvendig på bygningene. Hovedbygg skal oppføres med saltak, med takvinkel mellom 20-38 grader. Det skal benyttes torvtak, skifertak eller annen mørk taktekking. Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge.

#### BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

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. I ubebygde deler av byggeområdet skal undervegetasjon og naturlig terreng beholdes.

#### BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på god terrengtilpassing og løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

#### VANN/AVLØP.

Bebyggelse med innlagt vann skal være tilknyttet godkjent fellesanlegg for VA.

#### ELEKTRISITET-, TELE OG SIGNALANLEGG

Det skal legges til rette for framtidig tilkobling til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning. 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.

Inngjerding tillates i henhold til kommunale retningslinjer etter søknad. Flaggstenger er ikke tillatt.

#### **1.2 Område for konsentrert fritidsbebyggelse, BFK1- BFK2.**

Området BFK1- BFK2 er avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse og skal bygges ut med frittliggende enkelthytter på inntil  $BYA \leq 100m^2$  på selveier tomter med tilhørende anlegg. Med tilhørende anlegg menes veg/parkeringsareal, terrasser, trapper, m.m. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 55 grader. Det kan maksimalt fradeles 13 tomter/boenheter i BFK1 og 12 tomter/boenheter innenfor BFK2. Hvert delfelt skal utformes med enhetlig bebyggelse med tilnærmet samme utforming. Bebyggelsen skal ha underetasje og legges inn mot skrånende terreng slik at bygningen tar opp i seg terrengets nivåforskjell. Mønehøyde skal ikke overstige 7,2m til gjennomsnittlig planert terreng.



Ved fradeling skal det sikres et tomteareal på minimum 0,25 daa/boenhet. Det skal regnes 1,5 parkeringsplass (25m<sup>2</sup>) per boenhet/tomt.

Plankart viser prinsipp for plassering av bygg og fradeling av tomter. Tomtedeling/byggplassering kan fravikes ved kommunens oppmålingsforretning, og/eller fastsettes nærmere ved utarbeidelse av situasjonsplan for å sikre nødvendig parkering og utomhusareal til hver boenhet.

### **1.3 Område for alpinanlegg, A1.**

Området A1 er del av alpinnedfart til Haglebu skisenter. Det skal ikke gjennomføres tiltak som er til hinder for at arealet kan benyttes som alpinnedfart.

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

### **2.1 Område for kjøreveg.**

Hovedadkomst til området skjer via eksisterende privat vegnett, (p\_V1- p\_V4). Samlet regulert vegbredde er inntil 8,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftbredde), kjørebanebredde inntil 3,5 meter (breddeutvidelse i kurve/avkjøringer). For vei p\_V1-p\_V7 er maksimal samlet regulert vegbredde og kjørebanebredde vist på plankartet for den enkelte veg.

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong. Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

### **2.2 Annen veigrunn, tekniske anlegg**

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

### **2.3 Annen veigrunn, grøntareal.**

Områdene annen veigrunn grøntareal skal sikre nødvendig adkomst til tilstøtende fritidsleiligheter i området BFK1 og BFK2, samt bidra til grøntstruktur langs hovedvegnettet.

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv, og tilsås senest påfølgende vekstsesong. Vist avkjøringspil er retningsgivende for avkjørselens plassering. Avkjøring fra hovedveg skal vises i situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse. Areal vist som annen veigrunn grøntareal kan inngå i område for kjøreveg/adkomst, eller som tomteareal dersom dette vurderes som hensiktsmessig ved kommunens oppmålingsforretning.



### **§3. GRØNNSTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.3)**

#### **3.1. Område for grønnstruktur, infrastrukturtrase G/S1.**

Areal avsatt til grønnstruktur og skiløype. Grønnstrukturen skal sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte gjennom planområdet og sikre trase for skiløype. Ved etablering og vedlikehold av skiløypetrase skal området gis en etterbehandling slik at området raskt revegeteres.

#### **3.2 Turveg, Tv1.**

Område avsatt til turveg, og skal fungere som en helårs turvei/snarveg til/fra planområdet mot tilstøtende areal.

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

#### **4.1. Område for friluftsmål, Fr1-Fr2.**

Området Fr1-Fr2 er friluftsområder for allmenn benyttelse. Det tillates ikke tiltak som ikke er relatert til allmennt friluftsliv.

### **§5. HENSYNSSONER**

#### **5.1 Hensynssone infrastrukturtrase, H430\_1.**

Området H430\_1 viser trase for viktig infrastruktur i bakken, vann/avløp/telekabler. Det tillates ikke permanente konstruksjoner på terreng i hensynssonen.

#### **5.2 Hensynssone friluftsliv/ferdsel H530\_1.**

Området H530\_1 viser nåværende skiløypetrase. Skiløypa kan flyttes innenfor areal avsatt til kombinert grønnstruktur (G/S1) dersom dette er hensiktsmessig for prepareringen.

#### **5.3 Hensynssone kulturminner, H730\_1- H730\_3.**

Hensynssone for automatisk fredete kulturminner – tre kullgroper ID 5933 (H730-1), ID 177255 (H730\_2), og ID 177254 (H730\_3) fra yngre jernalder-middelalder (700-1400 e.Kr.) er 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.

### **§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 kulturvern avdeling 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**

For tomtene H3-H4 er det definert unik byggegrense mot skiheis, ellers er det for frittliggende fritidsbebyggelse ordinær 4m byggegrense fra formålsgrænse/dokumentert eiendomsgrænse.

I området BFK1-BFK2 skal byggegrenser mot annen bebyggelse vises i situasjonskart ved søknad om byggetillatelse.



### 6.3 Beiterett

Det er beiterett i området.

### §7. REKKEFØLGEKRAV

- 1. Før det blir gitt tillatelse til fradeling av nye boenheter innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for tilkobling av vann- og avløp gjennom selskapet HAGAS (Haglebu- vann og avløpselskap).**
- 2. I samband med bygging av hovedadkomstveier innenfor planen og før det gis byggetillatelse for fritidsboliger skal Åslandseterveien utbedres forbi gnr 153/82 slik at stigningen blir på maksimalt 13 % jfr plantegning og profiler i alternativ nord datert 27.04.2020 laget av Hallingkonsult.**