



PlanID 06206012 Reguleringsplan for Fjell-Ijom boligfelt

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslagsstiller: Skurdalen bu og bygdelaug
Utarbeidet av: Norconsult AS
Planforslagets dato: 03.09.2017 – reviderte bestemmelser 29.12.2017

Vedtatt i Hol kommunestyre 31.01.2018 i sak 6/18

§ 1. Generelt

Planbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsplanen erstatter deler av tidligere vedtatt reguleringsplan for Skurdalen skule – Skurdalskyrkja, PlanID. 062006003.

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. pbl § 12-5:
(SOSI-koder angitt i parentes)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Fritidsbebyggelse – frittliggende (1120)

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

- Kjøreveg (2011)
- Gang- /sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Grøntstruktur (3001)

Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (§12-5 nr. 5)

- LNF-område (5100)
- LNF-område kombinert med kommunaltekniske anlegg (5900)
-

Hensynsoner (§ 12-6)

- Frisikt (140)
- Høyspentanlegg (370)

§ 2. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 4 og 6)

2.2 Automatisk fredede kulturminner



Dersom en under anleggsarbeid i området finner fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og Buskerud fylkeskommune varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

2.3 Tilgjengelighet.

Prinsipp om tilgjengelighet for alle skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

2.3 Støy.

Grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for bolig- og fritidstomter i planen.

For eksisterende boligtomt, B9, gjelder ikke disse grenseverdiene for utearealer/fasader mot fv. 40. Ved etablering av nye boenheter/hybel på denne eiendommen skal alle boenheter ha tilgang til private utearealer i skjermet sone hvor støygrensenene i tabell 3 (T1442/2016) tilfredsstilles. For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side.

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

3.1 Generelt

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn i forhold til plassering, harmonisk utforming og materialbruk.

Det tillates maksimal fylling på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng. I tillegg skal oppfylling begrenses slik at forholdet mellom fylling/skjæring ikke overstiger 60/40 på tomta.

Bebyggelse skal ha yttervegger i trekledning eller naturstein. Mindre arealer av fasaden kan oppføres i andre materialer.

Taktekking skal utføres som torvtak eller med matte materialer og mørke farger som glir godt inn i terrenget.

3.2 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis tillatelse til bygging av nye boliger innenfor området skal det være etablert tilfredsstillende atkomst, vann- og avløpsløsning. Nytt vegkryss mot fv. 40 skal utformes i henhold til vegnormalen krav (Håndbok N100).

Felles lekeplass – BLK – skal være opparbeidet i samsvar med pkt. 3.5. før det kan gis ferdigattest for nye boliger i området.



3.3 Boligtomter

Boligtomtene kan utnyttes med frittliggende boliger (enebolig/tomannsbolig) med eventuelle sekundærleiligheter, garasje, tilhørende uthus og anlegg.

Tomtene i feltet kan hver utnyttes med inntil 30 %-BYA og med mønehøyde inntil 8 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Tomt 1, 8, 9, 10, 11 kan bebygges med maks mønehøyde 9 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Tomt nr. 1 (BKS) kan utnyttes tettere enn de øvrige med eneboliger eller tett småhusbebyggelse (eks rekkehuskjedehus, 2-4 mannsboliger). Tomta kan bebygges med inntil 10 boenheter og 40 %-BYA. Maksimal mønehøyde kan være inntil 9 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Tomta tillates oppdelt i felles- og privatareal, men ikke før det er laget en samlet situasjonsplan for utnytting av hele tomta.

Bygningene i feltet skal ha takvinkel mellom 20 og 40 grader.

Atkomst til hver tomt er ikke vist i plankartet. Kommunen skal vurdere og godkjenne atkomst i forbindelse med byggesøknad. Det skal legges vekt på trafiksikkerhet og utnyttelsen av den enkelte tomt.

For hver selvstendig boenhet skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser. Parkeringsareal skal være opparbeidet på den enkelte tomt før det kan gis brukstillatelse. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg

3.4 Fritidsbolig.

Eksisterende tomt for fritidsbolig kan utnyttes med inntil 186 m² BYA. Innafor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m² BYA.

Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) det tillates maksimalt 3 bygninger.

Uthus/ garasje og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Anneks/ uthus kan ikke være større enn 30 m². Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje kan ikke være større enn 40 m².

Maks. tillatt mønehøyde for fritidsboligene er 5,5 meter. Maks. tillatt mønehøyde for uthus/anneks er 4,5 meter. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Hems/loft kan innredes.

3.5 Lekeplass (BLK)

Området skal opparbeides som lekeareal og møbleres for felles opphold. Det skal legges vekt på at området bevarer sitt eksisterende naturpreg. Anlegg for lek, benker og bord etc. skal gjennom materialbruk og plassering tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Området skal minimum inneholde sittebenker og to tilrettelagte lekeanlegg, f.eks. en sandkasse og en terrengtilpasset sklie.



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

o_SKV1, o_SGS1 og o_SGS2 (fv. 40) med tilhørende grøntanlegg er offentlig veganlegg.

f_SKV2 og f_SKV3 med tilhørende grøntanlegg er fellesanlegg som skal eies og driftes av eierne av de regulerte tomtene innenfor planområdet.

§ 5. Grøntstruktur (§12-5 nr. 3)

Områder avsatt til grøntstruktur er fellesareal som skal eies og driftes av eierne av de regulerte tomtene innenfor planområdet.

I områdene avsatt til grøntstruktur tillates bygget en atkomstveg til hver av de innregulerte tomtene samt til Skurdalen camping og landbruksveger til ordinær skogsdrift.

I Grøntstrukturen kan det legges borebrønn for vann, ledninger og rør i grunnen og graves grøfter i forbindelse med opparbeidelse av feltet. Når disse er lagt skal overflaten istandsettes med tilsåing/beplantning.

Områder angitt på kartet kan utnyttes til anlegg for felles aktiviteter som bål/grillplass, benker lekeanlegg, parselhager etc. Tynning av skog er tillatt men områdene avsatt til grøntstruktur skal i hovedsak beholde sin naturkarakter.

§ 6. Landbruk-/Natur- og Friluftsområder (§12-5 nr.5)

Innenfor LNF-område kan det legges nødvendig VA ledninger og overvanns grøfter samt etableres eventuelle borebrønner for vann.

Innenfor LNF-område kombinert med kommunaltekniske anlegg kan det plasseres biologisk rensesanlegg/infiltrasjonsanlegg for avløp med tilhørende ledningsanlegg, vegtilførsel og servicebygg.

§ 7. Hensynssoner (§12-6)

Sikringssoner - frisikt

Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger.

Faresone – høyspenningsanlegg

Det kan ikke oppføres bygninger eller gjøres større tiltak innenfor fareområde uten at det er godkjent av linjeeier.