

HURDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR
SANDSBRÅTEN SKOG

Planen er datert 14.05.02.
Bestemmelsene er datert 14.05.02

Bestemmelsene vedtatt av kommunestyret den 11.06.03

Mindre vesentlig endring vedtatt av plan- og næringsutvalget den 16.08.11

Ordfører

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
- byggeområder
 - fritidsbebyggelse (BF1)
 - allmenntilleggsformål/herberge-bevertning (AHB1)
 - allmenntilleggsformål/bevertning (AB1-AB3)
 - offentlige trafikkområder
 - kjøreveg (V1-V2)
 - gang-/sykkelveg (GS1-GS4)
 - grøft
 - spesialområder
 - frisiktsoner - inngår i øvrige formål
 - område for særskilte anlegg (SS1)
 - friluftsområde (SF1-SF2)

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Kommunen skal ved søknad om igangsettelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takform og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus, mv.
- 2.2 Det tillates ikke oppført gjerder over 1 meter. Støttemurer over 1m høyde og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.
- 2.3 Prosjektering og utførelse av veg-, vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av kommunen før bygging av anleggene starter. I tillegg skal Statens vegvesen Akershus godkjenne detaljplaner for nytt kryss med Fv 180 og ny gangtunnel under Fv180 før bygging av anleggene starter.

- 2.4 Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal BYA (= bebygget areal i prosent av netto tomteareal pr felt eller enkelttomt).
- 2.5 Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, gis av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven.
- 2.6 Dersom det ikke er til hinder for siktforhold eller snøbrøyting kan kommunen dispensere for bygging av garasje under 50 m² med innkjøring parallelt med veien 2 m fra tomtegrense mot vei. Garasje vinkelrett på veg skal ligge minimum 5m fra tomtegrense mot veg.
- 2.7 Bebyggelsen plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen. Byggegrense fra Fv 180 er 30 m for hele planområdet.
- 2.8 Så langt det er mulig skal eksisterende verdifull vegetasjon innenfor planområdet tas vare på. Ved utarbeidelse av situasjonsplaner/tomtedelingsplaner skal særlig verdifull vegetasjon måles inn og avmerkes på planene. Innmålte verdifulle trær skal søkes lagt til tomtegrenser eller andre steder som gjør det mulig å bevare trærne. Trærne skal beskyttes i byggeperioden.
- 2.9 Innenfor de ulike delområdene er det krav om utarbeidelse av tomtedelingsplan/situasjonsplan slik det fremgår av bestemmelsene for de ulike delområdene.
- Detaljeringsgraden i situasjonsplanen og tomtedelingsplanen skal være som beskrevet i hhv pkt 3.03. Planene skal være supplert med beskrivelse.
- 2.10 Byggeområdene AHB1, BF1, AB1, AB2, AB3 skal utnyttes på en slik måte at arealer nærmest regulert adkomstveg V1 bygges ut først.
- 2.11 For de enkelte deler av planområdet gjelder skoglovens bestemmelser fullt ut inntil utbygging starter.
- 2.12 Det skal kunne etableres en trykkøkerstasjon for vann i området der veg V2 krysser GS3/GS4. Trykkøkerstasjonen skal kunne plasseres der det er formålstjenelig innen områdene AB1-AB3, SS1 eller BF1.
- 2.13 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, - når særskilte grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftenes bestemmelser.
- 2.14 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

3 BYGGEOMRÅDER

3.00 Område for fritidsbebyggelse(BF1)

- 3.01 Innen BF1 kan det oppføres fritidsbebyggelse i form av hytter, leiligheter, rekke- og/eller terrassebebyggelse eller lignende.
- 3.02 For byggeområde BF1 skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan/situasjonsplan i M=1:500 før utbygging kan skje. Området kan deles i mindre områder, for eksempel i

felt med adkomst til ulike deler av fremtidig vegsystem. Endelig avgrensning fastsettes ved oppstart av planarbeid for de ulike delområder. Dersom det utarbeides tomtedelingsplan/situasjonsplan for delområder, skal det foreligge en samlet illustrasjonsplan som viser mulig utnyttelse av hele BF1, inkludert vegtrase for V1.

- 3.03 Tomtedelingsplanen/situasjonsplanen skal vise forhold som:
- adkomst, gangforbindelser, frisiktlinjer
 - parkeringsplasser, garasjer, evt. varelevering
 - etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform
 - grøntareal med fremtidig vegetasjon og terreng
- 3.04 Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over fremtidig gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.05 Største tillatte tomteutnyttelse er BYA= 20 %.
- 3.06 Det skal avsettes følgende biloppstillingsplasser:
- for boenheter under 80 m² skal det avsettes 1 biloppstillingsplass
 - for boenheter mellom 80 m² og 140 m² skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser
 - for boenheter over 140 m² skal parkeringsbehovet fastsettes i egen situasjonsplan
- 3.07 Avkjørsel og biloppstillingsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.
- 3.08 Videreføring av veg V1 er vist stiplet gjennom byggeområde BF1. Dette er å oppfatte som anbefalt vegtrase, der endelig linjeføring fastsettes gjennom tomtedelingsplan/situasjonsplan for hele eller deler av feltet. Ved utarbeidelse av situasjonsplan/tomtedelingsplan for en begrenset del av BF1 skal vegen prosjekteres slik at den ikke hindrer/vanskeliggjør resterende utbygging av BF1.
- 3.09 I nordøstre del av BF1 skal det kunne bygges et høydebasseng med trykkøkerstasjon for vanntilførsel.
- 3.1 Område for blandet formål allmennyttig formål/herberge og bevertning (AHB1)**
- 3.11 For byggeområde AHB1 skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan i M=1:500 før utbygging kan skje. Området kan deles i mindre områder, for eksempel i felt med adkomst til ulike deler av fremtidig vegsystem. Endelig avgrensning fastsettes ved oppstart av situasjonsplan for de ulike delområder. Dersom det utarbeides situasjonsplan for delområder, skal det foreligge en samlet illustrasjonsplan som viser mulig utnyttelse av hele AHB1.
- 3.12 Innen område AHB1 kan det etableres ulike former for institusjoner, overnatting og bevertningstilbud. Institusjonene kan knyttes opp i mot rekreasjon og ulike former for rehabilitering. Overnattingstilbudene kan etableres i form av hotell, leilighetshotell, motell eller lignende.
- 3.13 Største tillatte tomteutnyttelse er BYA= 25 %.
- 3.14 I område AHB1 kan det oppføres bebyggelse med gesimshøyde inntil 9 m og mønehøyde inntil 12 m over fremtidig gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.15 For AHB1 skal det avsettes følgende antall biloppstillingsplasser:

- 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² grunnflate av fellesarealene
- 1 biloppstillingsplass pr. rom i overnattingsarealene
- 1 biloppstillingsplass pr 0.2 sete i bevertningslokaler

3.2 Område for blandet formål allmenntilgjengelig formål/bevertning (AB1- AB3)

- 3.21 For byggeområde AB1 skal det foreligge godkjent situasjonsplan i M=1:500 før utbygging kan skje.
- 3.22 For byggeområde AB2 og AB3 skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan i M=1:500 før utbygging kan skje. Området kan deles i mindre områder. Endelig avgrensning fastsettes ved oppstart av situasjonsplan for de ulike delområder. Dersom det utarbeides situasjonsplan for delområder, skal det foreligge en samlet illustrasjonsplan som viser mulig utnyttelse av hele AB2 og AB3.
- 3.23 Innen område AB1 kan det etableres et administrasjonsbygg. Bygget skal ha funksjon som et velkomstsenter for hele Sandsbråten Skog. Det tillates bl.a. etablert servicetilbud som kiosk og cafe, samt et utsalgslokale for et begrenset utvalg av produkter beregnet for fritidsbebyggelsen i område BF1.
- 3.24 Innen område AB2 og AB3 kan det etableres ulike former for tilbud innen kultur og bevertning. Det tillates etablert virksomheter innen kunst og håndverk med tilhørende utvalg. Ulike former for bevertningstilbud (kro, cafe, restaurant el.l) kan etableres innenfor AB2-AB3.
- 3.25 Største tillatte tomteutnyttelse er BYA= 25 %.
- 3.26 I områdene AB1-AB3 kan det oppføres bebyggelse med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over fremtidig gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.27 For AB2 og AB3 skal det avsettes følgende antall biloppstillingsplasser:
- 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² grunnflate av fellesarealene
 - 1 biloppstillingsplass pr 0.2 sete i bevertningslokaler

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.01 Offentlig veger skal opparbeides som vist i planen.
- 4.02 Søndre fotgjengerundergang for kryssing av Fv 180, vist i planen rett nord for V1, skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Fotgjengerundergangen skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for første byggetiltak innenfor planområdet.

Dersom nordre fotgjengerundergang vist i reguleringsplan for Hurdalsenteret og Haraldvangen m.fl. allerede er etablert, bortfaller nevnte krav om bygging av søndre fotgjengerundergang.

- 4.02 Avkjørsel fra eksisterende hytte på gnr/bnr 19/7 til Fv 180 skal stenges når V1 er ferdig opparbeidet forbi hytta. Hytta får ny adkomst fra V1 som vist i planen.

Det skal anlegges tilrettelagt kryssing for fotgjengere over Fv 180 etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til

oppføring av bygninger innenfor planområdet. Den tilrettelagte kryssingen skal ha universell utforming og anlegges med repos, trafikkøy i kjørebanelen, nedsenket kantstein, ledelinjer og belysning på begge sider av Fv 180.

Det skal anlegges fotgjengerundergang under Fv 180 etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til oppføring av fritidsbolig nr. 46, eller igangsettingstillatelse til gjennomføring av utbyggingsprosjekt med flere enn 46 overnattingsrom.

- 4.03 Gangveg G1-G4 skal være åpen for allmenn ferdsel. Gangvegene skal kunne benyttes av løypemaskin og hest med vogn/slede.

Gangveg GS3 og GS4 tillates benyttet for servicekjøring for Haraldvangen og Hurdalsenteret inntil veg V1 er ferdig bygget opp til V2. Når vegen er bygget opp til V2 skal driftsadkomst og servicekjøring legges via V1, V2 og GS4. GS3 skal da ikke benyttes som driftsadkomst. Når veg V1 er ferdig bygget med tilknytning til Kinnavegen, skal driftsadkomst og servicekjøring i sin helhet legges til den ferdige veg V1. G4 skal da benyttes på lik linje med GS1-GS3.

- 4.04 GS4 kan benyttes som akebakke/skiløype vinterstid. Skiløypetrase vist med eget symbol i forslag til reguleringsplan for "Hurdalsenteret, Haraldvangen m.fl." skal kunne knytte seg inn på GS1, GS3 og GS4 via fotgjengerundergang under Rv 180.

5 SPESIALOMRÅDER

- 5.01 Friluftsområdene SF1 og SF2 skal nyttes til lek, sport, aktivitets- og rekreasjonsområde for alle delområdene innen planen. Mindre byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friluftsområde kan oppføres etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker. Det tillates oppført en varmestue på inntil ca 100 m² i tilknytning til kollen i område SF2. Varmestuen skal kunne tilby enkel servering til turgåere. Det tillates anlagt turveger med belysning gjennom friluftsområdet.
- 5.02 Område for særskilte anlegg SS1 kan nyttes til opplevelses- og aktivitetsområde. Innen området tillates det oppført bygg og anlegg som fremmer områdets bruk som opplevelses- og aktivitetsområde. Opplevelsene/aktivitetene kan for eksempel være knyttet til villmarksleir, skogbruksrettede tilbud, hinderløyper, ulike former for dyrehold, utstillinger, skytebane (utendørs/innendørs), aking med mer.
- 5.03 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.