

Detaljreguleringsplan for F8 Hellsenningen hytteområde i Sør-Aurdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret 14.09.2017, sak 040/17.

DATO FOR SISTE REVISJON AV BESTEMMELSENE: 21.09.2017

OPPDRAGSNR.	A085082
VERSJON	Innsending til 1. gangsbehandling
UTGIVELSESDATO	06.04.17
UTARBEIDET	Cathrine Fosen Haug
KONTROLLERT	Magnus Torp
GODKJENT	Cathrine Fosen Haug

§ 1. PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse, med særlig vekt på landskapstilpasning og friluftsområder

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart sist revidert 01.02.17.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan H-15 Teinvassåsen (planID 0540R045) vedtatt 24.08.2004

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5:

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

- › Fritidsbebyggelse - frittliggende

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

- › Veg
- › Annen veggrunn, grøntareal
- › Vann- og avløpsnett

2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)

- › Friluftsmål

§ 3. HENSYNSSONER

Innenfor planområdet gjelder følgende hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:

- › Infrastruktursoner (PBL § 11-8 b)
- Krav vedrørende infrastruktur

§ 4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8, 2. ledd.

4.2 Terrengbehandling/utforming/estetikk

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen. Den enkelte bygning på tomta skal ikke være større i areal på ett plan, enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom høyeste og laveste hjørne der bygget skal ligge, er innenfor 1,6 meter. Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/ profiler som viser hyttas plassering i terrenget

4.3 Radon

Det må gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjonen av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 100 Bq/m³ med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig.

4.4 Energinett

Det tillates etablering av nødvendig trafo innenfor planområdet. Trafoen kan plasseres innenfor alle formål, så sant det ikke utgjør fare for stråling på ny bebyggelse eller hindrer fremkommelighet/sikt i planområdet.

4.5 Vann og avløp

For de områdene hvor det gjennom godkjent VA-plan er planlagt fellesanlegg for vann- og/eller avløp, tillates ikke enkeltløsninger for ny eller eksisterende fritidsbebyggelse som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensingsloven. Det tillates etablert grunnvannsbrønner innenfor planområdet.

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

5.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

5.1.1 Plankrav (PBL § 12-7, nr.11)

Sammen med søknad om tillatelse til bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og nødvendige illustrasjoner som viser:

- › Tomtegrenser og byggegrenser
- › Bebyggelsens plassering og høyde
- › Bebyggelse på naboeiendom
- › Adkomst og biloppstillingsplass(er)
- › Eksisterende og nytt terreng
- › Skjæringer, fyllinger og murer

5.1.2 Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.5)

På hver tomt kan det bygges en hytte, et anneks og en garasje/uthus med samlet utnyttelse på inntil BYA = 15%. Utnyttelsen skal imidlertid ikke overstige 250 m² BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet. Største bygning kan være inntil 200 m² BRA: Anneks/garasje kan bygges med inntil 50 m². Samlet utnytting på anneks og uthus skal ikke overskride 70 m² BRA. Anneks skal plasseres nær hytta i naturlig tun og tillates ikke fradelt. Seksjonering er ikke tillatt.

5.1.3 Høyder, (PBL § 12-7, punkt 1)

For planområdet gjelder følgende høydebestemmelser:

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 6,0 meter. Gesimshøyden skal ikke overskride 280 cm, målt fra overkant grunnmur. Høyde fra overkant bjelkelag til terreng skal ikke noe sted være mer enn 100 cm. For tomter i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.

Oppstuggu er ikke tillatt.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks mønehøyde 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.1.4 Plassering av bygg (PBL § 12-7, punkt 1)

For å dempe virkningene av hyttene i landskapet skal hyttene plasseres lavt i terrenget. Møneretningen på hovedbygget skal være parallelt med kotene eller vinkelrett på disse. Dersom det skal oppføres anneks/uthus på tomta skal avstand mellom hovedbygning og anneks/uthus ikke overstige 10 meter.

5.1.5 Estetiske forhold (PBL § 12-7, punkt 1)

Bebyggelsen skal ha fasader bestående av tjærede, jordfargede eller grånede trematerialer i mørke nyanser.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Reflekterende materialer tillates ikke.

Eventuelle anneks/garasje og terrasser skal tilpasses terrenget og fritidsbebyggelsen i form og farge. Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som vegg. Parabolantenner skal være matte i fargen.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Minst 70 % av lyskjeglen skal vende ned.

5.1.6 Gjerder (PBL § 12-7, punkt 1)

Inngjerding av hytter er ikke tillatt. Når særlige forhold tilsier det kan det gis tillatelse til inngjerding av 80 m² i direkte tilknytning til hytta.

5.1.7 Ubebygde areal

Det ubebygde arealet på tomta skal bevares mest mulig uberørt. Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved graving for kabler og avløp skal det legges vekt på å tilbakeføre terrengets vegetasjon i størst mulig grad. Det skal ikke plantes andre arter, trær eller busker enn de som allerede finnes i området. Oppsetting av portaler, flaggstenger og vindmøller er ikke tillatt.

5.1.8 Parkering (PBL § 12-7, punkt 7)

Det skal avsettes minimum 30 m² parkeringsareal per tomt. Biloppstillingsplasser kan være i garasje.

5.1.9 Tomtestørrelse

Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt. Anneks sees på som en del av hytta og tillates ikke fradelt.

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

6.1 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides teknisk plan for vann- og avløpsløsning. Denne skal omfatte hele delområder. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan.

Håndtering av overvann skal foregå lokalt. Overvann skal føres til eksisterende vegetasjon og stedlige myrer og åpne vannveier. Det skal etableres nødvendige grøfter og stikkrenner ved opparbeiding av veier, slik at en unngår erosjon / skader ved store nedbørmengder.

6.2 Kjøreveg (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

Veg f_SV1 skal være felles adkomst for samtlige tomter innenfor planområdet, i tillegg til gbnr. 94/77, 94/79, 94/84, 94/83,94/74, 94/75, 94/76, 94/78 og 94/1

Veg f_SV2 skal være felles adkomst for tomtene 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 og 2.3

Veg f_SV3 skal være felles adkomst for tomtene 1.3, 1.4, 1.5, 3.1, 3.2, 3.3 og 3.4

Veg f_SV4 skal være felles adkomst for tomtene 4.1, 4.2 og 4.3

Ansvar for drift og vedlikehold av felles adkomst påhviler eiendommene innen planområdet, jamfør egen avtale med grunneier.

Ved kryssing av bekkeløp skal det sikres tilstrekkelig rørdimensjoner som ivaretar en 200 års flom fra bekken.

6.3 Annen veggrunn, grøntareal (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

Felt SVG skal være felles, og kan benyttes til skjæringer og fyllinger.

Sideterrenget skal opparbeides med stedefegen vegetasjon og ferdigstilles som en del av det komplette veganlegget.

6.4 Vann- og avløpsnett

Innenfor områdene merket med SVA på plankartet kan det etableres avløpsanlegg for vann- og avløp. Mindre justeringer av anleggets plassering tillates dersom det gir bedre tekniske løsninger. Type renseløsning skal avgjøres gjennom teknisk plan for vann- og avløp. Infiltrasjon skal som hovedregel benyttes i de området hvor dette er egnet løsning. Følgende anlegg er felles:

f_SVA1 er felles anlegg for tomtene 4.1, 4.2 og 4.3

f_SVA2 er felles anlegg for tomtene 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 3.1, 3.2, 3.3 og 3.4

f_SVA3 er felles anlegg for tomtene 2.1, 2.2 og 2.3

§ 7. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL §12-5 nr.5)

7.1 Friluftsmål (PBL § 12-7, punkt 1)

Området skal benyttes som friluftsområde. Det er tillatt å gjøre endringer innenfor området så fremt det underbygger områdets verdi som friluftsområde.

Ved nyplanting innenfor området skal stedefen vegetasjon benyttes.

Det tillates etablert VA-ledninger innenfor LF-områder. Ved graving innenfor LF skal terrenget istandsettes med stedefen vegetasjon i etterkant.

§ 8. HENSYNSSONER

8.1 Infrastruktursone (PBL § 12-6 og 11-8 b)

8.1.1 Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssone H410_ omfatter områder hvor det skal legges strømkabler for å sikre fremføring av strøm til bebyggelsen. Det tillates nødvendig grave- og vedlikeholdsarbeid innenfor denne sonen.

§ 9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr.10)

9.1 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge teknisk plan for fremføring av strøm. Planen skal være godkjent av Sør-Aurdal Energi.

9.2 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge teknisk plan for vann- og avløpsnett.

9.3 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

9.4 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via jordkabel.