

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

ÅDALEN HYTTEFELT del av GNR/BNR 142/1 OG 143/12

SIGDAL KOMMUNE

§ 1. PLANENS FORMÅL.

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av fritidsboliger som en fortetting i tilknytning til eksisterende byggeområder. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende- og nye løyper og stier. Det skal sikres adkomstvei til alle nye fritidsboliger og til de av eksisterende som ønsker det.

§ 2. AVGRENSNING.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart 0618/ 0733 – 01H, rev. 02.05.2011.

§ 3. REGULERINGSFORMÅL.

Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og Bygningslovens (Pbl § 25).

- § 5 Byggeområdet, (Pbl §25, 1. ledd nr. 1), Område for fritidsboliger.
- § 6 Fellesområder, (Pbl. §25, 1. ledd nr. 7), Felles avkjørsel, adkomst.
- § 7 Spesialområder, (Pbl §25, 1. ledd nr. 6), Skiløype.
- § 8 Landbruksområder.

§ 4. FELLES BESTEMMELSER.

4.1 BYGNINGSPLASSERING.

Bygninger kan oppføres innen en sirkel med radius 15 m fra utsatt, nummerert fastmerke innmål med GPS – dog slik at bygning plasseres innenfor tomtegrense og i samsvar med bestemmelser i Plan- og Bygningsloven.

4.2 PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet. Parkeringsplassene anlegges, for nye fritidsboliger, på egen tomt og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

Vann og avløp kan kun legges inn i fritidsbolig etter søknad, innvilget av Sigdal kommune og etter grunneiers skriftlige tillatelse. Alle nye fritidsboliger skal tilknyttes Tempelseter Vann- og Avløpsselskap.

4.3 VEGETASJON.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Evt. hogst skal utføres av grunneier. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for

allmennhetens ferdsel.

4.4 PLANERING, RYDDING.

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.

4.5 GJERDER.

Inngjerding er ikke tillatt, verken av areal rundt fritidsboligen eller parkeringsplasser.

4.6 KABLER.

Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler. Byggeforbudsgrensen mot nettstasjoner er 5,0 meter.

4.7 HELIKOPTERBRUK.

Innenfor reguleringsområdet er det ikke tillatt med helikopterlanding – unntatt herfra er legehelikopter.

4.8 BÅNDTVANG.

Innenfor reguleringsområdet er det båndtvang for alle typer hunder alle dager, hele året – unntatt herfra er hunder der eieren har fått grunneiers tillatelse til trening og jakt.

4.9 KULTURMINNER.

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Utviklingsavdelingen i Fylket varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

4.10 VA-ANLEGG – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene.

Alle nye fritidsboliger skal tilknyttes Tempelseter Vann- og Avløpsanlegg.

4.11 KRYSS FV. 287 I EGGEDAL SENTRUM – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Kryss mellom Fv. 287 og ”Tempelseterveien” i Eggedal sentrum skal være utbedret før deling og bygging innen planområdet kan iverksettes.

4.12 UTBYGGINGSFOND – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Det skal være innbetalt avgift til utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak om saken, før deling og bygging kan iverksettes på den enkelte tomt.

§ 5

5.1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER.

UTNYTTELSE

SAUEÅSEN

For tomter på saueåsen skal ikke utnyttelsen være større enn 135 m² BYA. Største bygg skal allikevel ikke være over 120 m² BYA. I tillegg til hovedhytte kan det oppføres anneks og uthus. Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde maks. 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne. Området er uten vei, parkeringsareal beregnes ikke på tomtene på saueåsen.

TOMTER INNTIL VASSDRAG

Der hvor hele tomten ligger innenfor 50 meter til vassdrag, skal utnyttelsen ikke overstige 100 m² BYA, i tillegg beregnes 36 m² til utendørs parkering som ikke kan bebygges. Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde maks. 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne.

ØVRIGE OMRÅDER

Innenfor områdene tillates oppført 1 hytte på hver tomt, tillatt bebygd areal totalt skal ikke overstige 236 m² BYA, inkl. 36 m² til utendørs parkering. Areal til utendørs parkering kan ikke bebygges.

Dersom det bygges en hytte som er mindre enn tillatt totalareal, kan det for eksempel oppføres uthus, garasje/ anneks innenfor totalarealets begrensning, uthus/ garasje/ anneks kan maksimalt være 30 m² BYA. Anneks kan kun inneholde soverom. Uthus, garasje/ anneks kan være frittliggende, men bør fortrinnsvis bygges sammen med hytta.

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde maks. 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne.

Liten kjeller kan tillates.

GENERELT

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming.

I forbindelse med bygging kan skjæringer og fyllinger ha en maksimal høyde på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

Bebyggelsen skal videre:

- Oppføres i tre – andre naturmaterialer kan benyttes i tillegg.
- Kles med stående kledning med kraftige hjørnemarkeringer om hytta oppføres i bindingsverk, evt. kan liggende, ukantet kledning tillates.
- Ha 3 stk vindskibord, hver med høyde 198 m.m.
- Ha taktekking av torv, bord, (ikke kreosotimpregnerte), trespon eller liknende.
- Ha oppdelte vinduer.

- Ha alt treverk utvendig, inkl. tretak, beiset i tjære- og jordfargeskala i mørke nyanser, vindskier bør beises i samme farge som vegg. Hvite og lyse farger på vinduer og vindskier, kan ikke godkjennes.

§ 6 FELLESOMRÅDE – FELLES ADKOMSTVEI/ PARKERING.

Adkomstveier til fritidsboligene og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på felles adkomstveier skal være min. 6 m.
Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

§ 7 SPESIALOMRÅDER – SKILØYPER.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.
Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens §§ 81, 84 og 93.

§ 8 LANDBRUKSOMRÅDER.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.
Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens §§ 81, 84 og 93.
Eventuelle lednings- og kabelarbeider skal utføres på en slik måte at det blir minst mulig synlige spor etter at arbeidene er utført.
Innenfor disse områdene er det viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart, både som skjerm mellom hyttene og i forhold til omgivelsene – grunneier kan foreta en forsiktig tynning.