



REGULERINGSPLAN SOLSKINNSMARKA HYTTEOMRÅDE

DELER AV EIENDOMMEN GNR. 137, BNR.7

NORE OG UVDAL KOMMUNE.

PLANID 201716

PLANBESTEMMELSER

Ver.3

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN SOLSKINNSMARKA, DEL AV EIENDOMMENE 47/3 OG 47/4 I NORE OG UVDAL KOMMUNE.

Hønefoss, 25.1.2021 BL

§ 1. GYLDIGHETSOMRÅDE.

Disse bestemmelser gjelder innenfor det området som på plankart er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Planen er delt i to delområder:

- En vestre/nedre del mellom FV 120 og Tunhovdfjorden som omfatter båthavn på land og i van samt 15 hyttetomter.
- En østre/øvre del ved Broketjønne som omfatter 19 hyttetomter og ett område for tun.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL.

Området er regulert til følgende formål:

1120 Bebyggelse og anlegg, (§12-5, nr. 1) – Fritidsbebyggelse konsentrert.

1120 Bebyggelse og anlegg, (§12-5, nr. 1) – Fritidsbebyggelse frittliggende.

1541 Bebyggelse og anlegg, (§12-5, nr. 1) –Vannforsyningsanlegg.

1542 Bebyggelse og anlegg, (§12-5, nr. 1) –Avløpsanlegg.

1588 Bebyggelse og anlegg, (§12-5, nr. 1) –Småbåtanlegg på land.

2010 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (§12-5, nr. 2) – Veg.

2019 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (§12-5, nr. 2) – Annen veggrunn.

2080 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (§12-5, nr. 2) – Parkering.

5130 Landbruks-, Natur- og Friluftformål, (§12-5, nr. 5), – Skogbruk.

6230 Bruk og vern av sjø og vassdrag, (§12-5, nr. 6), - Småbåthavn.

§ 3. FELLES BESTEMMELSER.

3.1. PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Parkeringsplassene anlegges på egen tomt for fritidsbebyggelsens vedkommende, og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

Det kan anlegges felles vannforsyningsanlegg og felles avløpsanlegg for fritidsboligene. Plassering av borebrønner og infiltrasjonsanlegg for gråvann er vist på planen.

3.3. VEGETASJON.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

Det skal ikke plantes med busker/trær som ikke vokser naturlig i området.

3.4. PLANERING, RYDDING.

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.

Det skal ikke oppføres støttemurer.

Bygg skal tilpasses stedlig terreng slik det er opprinnelig.

I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, skal disse henlegges utenfor planområdet.

3.5. GJERDER.

Hele tomten kan ikke gjerdes inn.

Det kan, etter søknad til kommunen og med kopi til grunneier, gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomta, for å forhindre at det oppstår konflikter i forhold til beitedyr. Gjerdet skal oppføres med trematerialer. Stakitt er ikke tillatt.

3.6. FLAGGSTENGER OG UTENDØRS BELYSNING.

Det tillates ikke oppsatt flaggstenger innenfor planområdet. Det tillates ikke annen utendørs belysning enn belysning som er skjermet og kun gir indirekte lys.

3.7. KABLER.

Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler.

3.8. 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.

3.9. STØY

Områdene er kun eksponert fra støy fra veitrafikk, FV120. Innenfor planområdene skal støyretningslinjene T-1442/2016 gjelde. Dvs grenseverdiene $L_{den}=55$ dBA og $L_{maks}=70$ dBA utendørs ved uteoppholdsarealene, samt $L_{ekv}=30$ dBA og $L_{maks}=45$ dBA innendørs. Ved tvil kan kommunen kreve at støy skal dokumenteres når det leveres byggesøknad.

3.10. RADON

Alle bygg for opphold i vestre/nedre område skal ha tiltak mot radon.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG.

4.1 FRITIDSBEBYGGELSE.

Frittliggende fritidsbebyggelse. BFF1-32

Det kan kun tillates en enhet pr. tomt.

Tomter til fritidsbebyggelse kan ikke deles.

Det kan settes opp inntil 3 bygninger pr. tomt. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 150 m² BYA. Hvis hovedbygning er mindre enn 150 m² BYA, kan det oppføres inntil 2 bygninger som uthus/ anneks/ garasje innenfor totalarealets begrensning. Totalt kan det etableres inntil 210 m² BYA pr. tomt inkl. 36 m² til utendørs parkering.

Hovedhytte kan ha mønehøyde på inntil 6 meter over planert terreng. Uthus/anneks/garasje kan ha mønehøyde på inntil 5 meter over planert terreng.

Bebyggelsen skal tilpasses naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i gode visuelle kvaliteter, jfr. PBL 29 2. Rammer for utforming og visuelt uttrykk settes i reguleringsplan.

Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.

Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig, eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbildet, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 27 grader. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming.

Bebyggelsen skal oppføres i trematerialer. Andre naturmaterialer kan benyttes i tillegg. Byggene skal videre ha brede vindskibord, taktekking av torv, bord, trespon eller liknende.

Alt treverk utvendig, inkl. tretak skal, dersom det behandles, være beiset i tjære- og jordfargeskala i mørke nyanser. Vindskier og vinduer kan ha avvikende farge.

Det henvises til prinsippvedtak i kommunestyret, SAK 4/16, vedtatt 15.02.2016 for fravikelse av kommunedelplanen når det gjelder bl. utnyttelse, garasjer, etc.

Konsentrert fritidsbebyggelse. BFK1.

For tantomten BFK1 kan det settes opp inntil 6 bygninger. Disse kan til sammen ha inntil 20 boenheter. De kan ha variert størrelse.

Tunet skal ha en bygningsstruktur på linje med gamle seteranlegg i dalføret. Dvs våningshus, låve, løer og mindre fjøs. Største bygg kan ha 2 etasjer med største mønehøyde 7,0m over gjennomsnittlig planert terreng. Boenhetene kan seksjoneres.

Totalt kan det etableres inntil 1500 m² BYA inkl. 400 m² til utendørs parkering. Største bygg kan være inntil 400 m² BYA.

Parkering skal fortrinnsvis plasseres i underetasjer/kjellere.

10% av enhetene skal innfri krav om Universell utforming.

For øvrig gjelder bestemmelsene som for frittliggende fritidsbebyggelse.

4.2 VANNFORSYNINGSANLEGG BVF1 - 2.

I områdene kan det bores etter vann for felles vannforsyning til tomtene.

På områdene kan det passerer driftsbygg, som skal utformes etter samme estetiske krav som for øvrig bebyggelse i planområdet.

4.3 AVLØPSANLEGG BAV1-4

I områdene kan det anlegges felles infiltrasjonsanlegg for gråvann.

På områdene kan det passerer driftsbygg, som skal utformes etter samme estetiske krav som for øvrig bebyggelse i planområdet.

4.4 SMÅBÅTANALEGG BBS1.

Innen område BBS1 kan det oppføres anlegg for utsetting/opptrekking og lagring av båter, samt midlertidig parkering mens brukerne benytter båtene. Parkeringsplassene skal utformes mht god tilpassing til eksisterende terreng.

Det kan oppføres et driftsbygg på inntil BYA 50 m² med nødvendig plass for drift og oppbevaring av utstyr for drift av småbåthavna.

Byggets mønehøyde kan være inntil 4,5 m over planert terreng. Det skal utføres i naturmateriale og ha torv, bord, trespon e.l. på taket.

Alt treverk utvendig, inkl. tretak, skal være beiset i tjære- og jordfargeskala i mørke nyanser. Vindskier og vinduer kan ha avvikende farge.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 VEG. SV1-9.

SV1 er offentlig veg. FV120.

SV7 er privat veg, del av Slåttilhaugvegen, som blir atkomst til østre/øvre planområde.

SV2-6 og 8-10 er felles atkomstveier til fritidsboligene. De skal bygges etter veistandard Landbruksvei klasse 3. De skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres stedlig jord og såes til. Veiene skal være felles for de fritidsboliger som benytter dem.

Reguleringsbredde på alle veier skal være 8,0 m – som vist på plankart. Kjørebanebredden skal maks være 4,5 m.

Byggegrense fra alle interne veiers regulerte senterlinje skal være 8,0 m (4m fra grense regulert veg).

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. tomt. Adkomstvei skal føres fram til den enkelte tomt og parkering skal skje på egen tomt.

5.2 ANNEN VEGGRUNN. SVG1-3.

Dette er offentlige sidearealer til SV1, Fv120. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres stedlig jord og såes til.

§6. GRØNNSTUKTUR.

6.1 NATUROMRÅDE. GN1.

Naturområde GN1 skal være felles for alle tomtene i østre/øvre område. Det skal ha naturpreg.

6.2 SKILØYPETRASÈ. GTD1.

Eksisterende og delvis ny skiløypetrase.

Traséen kan justeres, ryddes og planeres i den grad det er nødvendig, og ønskelig av hensyn til løypekjøring, og i hht Sti- og løypeplanen.

§ 7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL.

7.1 LANDBRUK. LL1-8.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens §20. 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 fritidsboligene og i forhold til omgivelsene. Det kan foretas en forsiktig tynning.

§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG.

7.1 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG.

Eksisterende tjern/ myrområder skal bevares, planeringsarbeider i nærområdene skal utføres på en slik måte at områdene ikke skades eller ødelegges, det er lagt inn en byggegrense på 15m rundt de små vannene innenfor planområdet.

§ 8. HENSYNSSONER.

8.1 SIKRINGSSONER

I frisiktområdene, H140_1-2, skal terreng og vegetasjon ikke overstige mer enn 0,5 m over stedlig vegggrunn.

8.2 FARESONER.

I faresonene til høyspentanlegg, H370_1, kan det ikke oppføres bygg eller ha permanente parkeringsplasser. Områdene skal holdes fri for høy vegetasjon.

§9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

9.1 ATKOMST TIL DELOMRÅDE BROKETJØNN.

Østre/øvre delområde ved Broketjønn skal ha ordnet atkomstrett via Slåtlihaugvegen før området kan utbygges.

Det kan ikke gis byggetillatelse for noen tomter før gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på atkomstveien frem til tomten.

9.2 ATKOMST TIL VESTRE DELOMRÅDE

Før området kan bebygges må avkjørsel til Fv120 være opparbeidet med godkjenning av vegmyndighetene.

Det kan ikke gis byggetillatelse for noen tomter før gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på atkomstveien frem til tomten.