



Bestemmelser detaljregulering Seterås

FORSLAG TIL BESTEMMELSER GNR/BNR.: 205/2 m.fl. Krødsherad.

Oversendt til kommunal behandling: 16.12.15

PLANID: 81

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 3.2.2016 (HOW)

Dato for siste revisjon av plankartet: 16.12.15

GENERELT.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist på plankart datert 16.12.15. Planen erstatter reguleringsplan av 29.4.2004 i samme område. Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:2000. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for fritidsbebyggelse, H1- H39.
- område for avløpsanlegg, A1.

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

- område for privat kjøreveg, p_V0 (Djupsjøvegen/Eggedalsvegen).
- område for privat kjøreveg, p_V1/p_V2 (adkomst) og p_V3-p_V8.
- område for privat parkering, P1-P2.
- annen vegrunn

3. Grønnstruktur, (PBL § 12-5, nr.3)

- område for grønnstruktur, infrastrukturtrase Gt1-Gt2.

4. Landbruksområder, (PBL § 12-5, nr.5)

- område for jord- og skogbruk, LNFR
- område for friluftsmål, Fr1.

5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- faresone høyspentlinje, H370_1.
- hensynssone friluftsliv, område for skileik, H530_1.
- hensynssone vegetasjon, H540_1-H540_2.

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

1.1 Område for fritidsbebyggelse, H1-H36.

GRAD AV UTNYTTING/BEBYGGELSEN

Maksimalt tillatt bebygd areal og antall bygg pr. tomt er angitt i tabellen under.

Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomten, jfr. TEK.



Tomt nr:	Antall bygg	BYA (m ² , inkl. park.):	BYA (m ² , eks. park.):	Max BYA m ² , hoved-bebyggelse	Max BYA anneks/uthus/garasje	Maks. mønehøyde: (gj. terreng)
H1,H9,H30, og H34	3	220	184	170	60	5,3 meter
For tomter som ikke er opplistet over:	3	220	184	170	60	6,5 meter

For anneks, garasje og uthus skal mønehøyde ikke overstige 5,3 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Synlig grunnmur for bygg skal ikke overstige 1m. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Mindre tak i bebyggelsen, f.eks over inngangsparti kan være pulltak. Rekkverk/svalgang o.l. skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

Sokkeletasje:

Tomtene H12, H17,H19-H22,H25,H33,H35, og H37 kan bygges med sokkeletasje. Det tillates da synlig grunnmur på inntil 2,8 meter på 1 av byggets sider (langvegg), ellers skal gjennomsnittlig grunnmurshøyde ikke overstige 1 meter. Dersom det bygges underetasje så skal mønehøyden ikke overstige 7,9 meter målt fra nivå innvendig gulv i underetasje. For bygg med sokkeletasje er maksimalt tillatt bebygd areal for hovedbebyggelsen, BYA=150 m². Ellers er bestemmelsene tilsvarende som for H1-H39.

PARKERING

På hver enkelt tomt skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser for personbil. Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med BYA=36 m², jfr. TEK.

BYGGESØKNAD

Sammen med byggesøknad/ melding om tiltak skal det framlegges situasjonsplan i målestokk M 1:500 som viser tiltakets plassering, terrengprofiler, eksisterende og ny vegetasjon, disponering av overskuddsmasser, system for overflatevann, grøfter for tekniske anlegg m.m., som skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Atkomst som midlertidig anleggsvei og/eller permanent vei skal vises i søknaden.

For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig bebyggbare, kan det kreves ytterligere dokumentasjon og at utomhusplan skal foreligge i målestokk M 1:200. Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/ overdekkes og tilsåes. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maks. avvike 2,0 m fra eksisterende terreng. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være noenlunde massebalanse i tverrsnittet.



Om det er nødvendig med støttemur skal denne utføres i naturstein. Maks. høyde på støttemur er 1,5 m. Det tillates å slå sammen tomter. Ved sammenslåing av tomter kan tillatt BYA økes med en faktor på 1,5 og byggegrense mellom tilstøtende tomter oppheves.

UTFORMING

Bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes fortrinnsvis mørke avdempa tjære- eller jordfarger, eller naturlig grånende utvendig på bygningene. Det samme gjelder for vinduer, vindskier, og vindusomramminger.

Hovedbygg skal oppføres med saltak, med takvinkel mellom 20-38 grader. Takvinkel for anneks, uthus/garasje og mindre tak i bebyggelsen kan fravikes. Det skal benyttes torvtak, skifertak eller mørkt impregnert tre som takteking. Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes seinst påfølgende vekstsesong slik at det får et naturlig utseende.

BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming som tar opp i seg /nytolker elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

VANN/AVLØP.

All bebyggelse skal være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg. Vannforsyning og avløp skal være i henhold til godkjent VA-plan.

ELEKTRISITET-, TELE OG SIGNALANLEGG

Kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs atkomstveger eller i fellesgrøft med vann/avløp. Eventuelle parabolantennener skal monteres på vegg og ha samme fargenyans som bygningsmassen.

GJERDER, FLAGGSTENGER, PORTALER M.V.

Inntil 30 % av tomta kan gjerdes inn, men maksimalt 400m². Gjerde skal være laget av trevirke i mørke avdempede fargenyanser, og skal ikke ha en høyde over 1,6 m. Gjerde skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne. Flaggstenger er ikke tillatt. Overbygde portaler er ikke tillatt.



1.2 Område for avløpsanlegg, A1.

Området A1 er avsatt til pumpestasjon/avløpsanlegg. Tillatt bebygd areal inntil $BYA=25m^2$. Pumpestasjonen skal ha et arkitektonisk utformet overbygg tilpasset omgivelsene. Pumpestasjon skal ligge ved vei som er kjørbar hele året.

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

2.1 Område for kjøreveg.

Vegen p_V0 viser Djupsjøvegen. Adkomst til planområdet skjer fra p_v0 via eksisterende privat veg, og forlengelse av denne (p_V1). For veg p_V1-p_V8 er samlet regulert vegbredde inntil 8,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde), vegbredde 4,5 meter (breddeutvidelse i kurve). Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende.

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

2.2 Annen veigrunn.

Areal avsatt til annen veigrunn. Områdene skal benyttes til nødvendig annet vegareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, parkeringslommer etc. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong. Areal vist som annen veigrunn kan inngå i område for kjøreveg/adkomst, eller som tomtareal dersom dette vurderes som hensiktsmessig ved kommunens oppmålingsforretning.

2.3 Privat parkering.

Områdene P1-P2 er areal avsatt til privat parkering. Primært dagparkering for utfart, og besøk. Områdene kan også nyttes som mellomlager for masser/utstyr og riggplass for maskiner under anleggsarbeid i området.

§3. GRØNNSTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.3)

3.1. Område for grønnstruktur, infrastrukturtrase Gt1-Gt2.

Areal avsatt til grønnstruktur og teknisk infrastruktur. Grønnstrukturen skal sikre et vegetasjonsbelte mellom byggeområder og nødvendige traseer for vann/avløp. I grønnstrukturen skal vegetasjon og naturlig terreng bevares så langt det er mulig. Ved etablering og vedlikehold av kabel- og ledningsgrøfter skal området gis en etterbehandling slik at området raskt revegeteres.

3.2. Friluftsmål, Fr1.

Innenfor området Fr1 er det tillatt med enkel tilrettelegging for å fremme friluftsliv. Det kan etableres gapahuk/grillsted, eller annen form for enkel tilrettelegging for allmennheten.

§3. LANDBRUKSOMRÅDER, (PBL § 12-5, nr.5)

3.1. Område for landbruksformål, L.

Området er avsatt til landbruksformål. Det tillates ikke bebyggelse eller terrenginngrep som ikke er nødvendig for landbruksdriften. Unntak er nødvendige traseer og anlegg for vann og andre mindre tekniske installasjoner (for eksempel trafo).



§4. HENSYNSSONER

4.1 Angitt hensynsone- Faresone, H370_1.

Området, H370_1, viser høyspenningsanlegg med sikringssone. Det er byggeforbud innenfor hensynssonen. Tiltak må skje i samråd med linjeeier.

4.2 Hensynssone friluftsliv/skileik, H530_1.

Området H530_1 er areal egnet for skileik/akebakke. Innenfor området er det tillatt med tilrettelegging for å fremme slik bruk.

4.3 Hensynssone grønstruktur, H540_1- H540_2.

Området er vist for å bevare kantvegetasjon og terreng langs Foslielva. Hogst skal ikke være mer omfattende enn at kantvegetasjonen fortsatt fremstår som en skjerm og opprettholder sin økologiske funksjon. Kantvegetasjonen skal ha vegetasjon i flere sjikt; både trær, busker og lavere planter.

§5. FELLES BESTEMMELSER

5.1 Forholdet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvern avdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.

5.2 Byggegrenser

Byggegrenser framgår av plankartet. Generell byggegrense er 4 meter om ikke annet er angitt på plankartet. Byggegrense mot Fosliseterelva er 50 meter.

§6. REKKEFØLGEKRAV

Krav til infrastruktur, veger, vann- og avløpsledninger:

Før det kan gis tillatelse til tiltak til vegbygging og vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenginngrep istandsettes og tilsås/tilplantes slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

Flå/Noresund 16.12.15.