

BESTEMMELSER FOR Detaljreguleringsplan for SKARVEHEIA



PlanID **xxxxx**

Dato: 22.12.2021

Revidert: 18.01.2023. Disse bestemmelsene lå til grunn for 1. gangsbehandling i UPU 13.04.2023.

Revidert etter 1. gangs behandling i UPU og før offentlig ettersyn: 27.11.2023. Disse bestemmelsene lå på offentlig ettersyn desember 2023-januar 2024.

Revidert etter Statsforvalterens innsigelse: 01.07.2024. Antall tomter er redusert fra 11 til syv.

Revidert 24.04.2025. I denne revisjonen er det lagt inn spor endringer av de endringene som er gjort fra bestemmelsene datert 27.11.2023 og fra bestemmelsene datert 01.07.2024.

Planbestemmelsene gjelder innenfor planområde gitt i plankart datert 25.06.2024.

1 GENERELT

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Vann- og avløpsanlegg
- Veg
- Annen vegggrunn - grøntareal
- LNF – Friluftsmål
- LNF – Naturformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag

1.2 Hensynsoner

- H530 Friluftsliv (skiløype)
- H560 Bevaring naturmiljø

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

- Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal det opparbeides vinterbrøya parkeringsplass reservert de nye hyttene i området Osestølen. Reservert og varig vinterbrøytet parkeringsløsning kreves dokumentert i den enkelte byggesak.
- Slokkevann/brannvann
Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygninger i planområdet må det være etablert tanker for brannvann med kum og overbygg eller annen godkjent løsning. Evt. kumtopp må være tilgjengelig uavhengig av årstid for tilkopling av brannvesenets pumpemateriell. Tilgjengelighet sikrest med takoverbygg eller liknende som hindrer snø og is. **Byggegrense er satt til 25 meter mellom byggene for å hindre spredning ved ev. brann.**
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det være etablert vann- og avløpsløsninger iht. godkjente tekniske planer.
- Før nye fritidsboliger tas i bruks skal det dokumenteres at etablert vann- og avløpsløsning gir sikker levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet.

2.2 Automatisk freda kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Viken fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven §8.2.

2.3 Det tillates nedgraving av infrastruktur innenfor alle formål.

3 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.1 Krav til utendørsplan

Ved behandling av byggesøknad skal det settes krav om en utendørsplan i målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen av bygninger til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplassering og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, atkomst, parkering, ledningsgrøfter og tilplanting/etterbehandling. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

Til byggesøknad for nye enheter skal det leveres fotomontasje eller tverrsnitt og lengdesnitt som viser byggets plassering i terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt fylling/skjæring i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng.

3.2 Bygningers plassering

Bygninger skal plasseres slik at de underordner seg landskapet i området og får en minst mulig framtrædende beliggenhet. Det er ikke tillatt med bygg i terreng brattere enn 1:4. Hytter skal plasseres med minimum 4 meter avstand til eiendomsgrense eller formålsgrænse på plankartet, med mindre det er vist egen byggegrense i plankartet. Møneretningen skal være parallell med terrengets høydekoter.

Det skal være min. 25 m avstand mellom bebyggelse på tilgrensende tomter, eller nærmeste bebygde tomt. Byggegrenser som sikrer dette er vist i plankart. **Byggegrense er satt av brannhensyn.**

3.3 Bygningers utforming

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 32°. Hovedmøneretningen skal være i bygningens lengderetning.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. takform, materialbruk og farge. Det skal brukes mørke tjære- eller jordfarger. Som taktekkingsmaterialer skal det benyttes naturmaterialer som torv, skifer eller tre. Det er ikke tillatt med tv/parabol-antennor og flaggstenger som kommer over mønehøyden.

Det er kun tillatt med skjulte lyskilder som utendørs belysning. Downlights for inngangsparti tillates.

3.4 Utnyttelsesgrad

Innenfor hver tomt er det tillatt med en fritidsbolig (en enhet), et anneks og et uthus/en garasje. Det er tillatt med maks. 2 bygg per tomt. Anneks/uthus kan være maks 30m²

BYA per bygg. Parkeringsareal er medregnet i BYA med 2x18 m².

Tomt /eiendom	Maks. grad av utnytting
T1-T4, T11	186 m ² BYA
T5-T11	186 m ² BYA
Gnr. 5 bnr. 310	186 m ² BYA
Gnr. 52 bnr. 505	186 m ² BYA
Gnr. 52 bnr. 472	186 m ² BYA
Gnr. 52 bnr. 505	186 m ² BYA

3.5 Høyder

Maks. mønehøyde for hovedbygg er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For anneks/uthus/garasje er maks mønehøyde 4,5m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Synlige del av grunnmur skal ikke overstige 0,6 meter.

3.4 Naturinngrep

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Omfanget på fyllinger og skjæringer skal begrenses i samsvar med hensynet til landskap og naturmiljø. Fyllinger skal tilsluttes tilstøtende terreng på en naturlig måte. Vegetasjon der det etableres grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal i tilknytning til veg og hyttetomter, skal tilbakeføres. Dette gjøres ved at vegetasjon og jordmasser fjernes lagvis og tilbakeføres i motsett rekkefølge.

3.5 Gjerde

Det er tillates ikke å sette opp gjerde på tomtene.

3.6 Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser innenfor hver hyttetomt til bruk om sommeren.

Det stilles krav til tinglyst avtale for to (2) stk. vinterbrøyta parkeringsplasser for etablering av ny fritidsbebyggelse. Tinglyst avtale må fremlegges samtidig med rammesøknad/søknad om tillatelse for ny bebyggelse.

3.7 Strøm/vann/avløp

Alle typer kabler skal legges i bakken. Fortrinnsvis skal kabeltraseer legges utenfor tomtegrunn.

Pbl § 27-2, 2-4. ledd gjelder for fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 30-6.

3.8 Støy

Ved søknad om oppføring av byggteknisk installasjon jfr. PBL §20-1 bokstav f, som avgir støy, som varmepumpe eller lignende, skal krav til innendørs støy fra alle utendørs støykilder og utendørs støy fra tekniske installasjoner på eller i fritidsbolig eller tilhørende bygning, tilfredsstillende teknisk forskrift / NS8175 klasse C, jfr. retningslinjer i T-1442, tabell 2.

4 VA-ANLEGG

~~Innenfor~~**Innanfor** formålet kan det etableres VA-anlegg med brannvannstank.

5 VEG

Veger er adkomstveg til eksisterende og planlagte nye hytter i området. Vegene er private.

I vintersesongen kan det etableres skiløypetrasé klasse C i vegen, tilsvarende som bestemmelse for skiløype §6.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1 Friluftsmål

Innenfor området tillates ikke oppført bygninger. Enkle tiltak for tilrettelegging av turstier og løyper kan gjennomføres. Kum/overbygg til brannkum tillates innenfor formålet. Alle tiltak må gjennomføres slik at de ikke blir skjemmende i landskapet eller gir synlig fjernvirkning.

6.2 Naturformål

~~Områdene er areal omfattet av hensynssone H530_1 og 2. Det tillates ikke å tilrettelegge for stier ol. Innenfor formålet. Kum/overbygg til brannkum tillates innenfor formålet.~~

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Naturområde i sjø og vassdrag. Formålet omfatter Kulthauggrovi. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor formålet.

8 HENSYNSSONER

H530_1, friluftsliv

Sonen hensyntar skiløypetrase. Innenfor formålet kan anlegges løypetrasé klasse C i samsvar med kommunedelplan for stier og løyper.

Løypen kan være ryddet og planert på barmark om nødvendig og prepareres med tråkkemaskin i inntil 8 m bredde. Ved behov kan skiløypen om nødvendig utvides i skarpe svinger og bratt terreng. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor hensynssonen.

H560_1 og 2, bevaring naturmiljø

Sonene skal sikre viktige bestander av arter, som dobbeltbekkasin. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor hensynssonene. Opparbeiding av SKV3 og T1-T11 skal skje utenfor dobbeltbekkasinens hekkeperiode fom. 1. mai-30.juli.