

BESTEMMELSER FOR

Detaljreguleringsplan for SKARVEHEIA



PlanID 3330_5044

Endelig vedtak i kommunestyret: sak 34/26, 19.03.2026

Oppdatert iht. kommunestyrets vedtak: 25.03.2026

Planbestemmelsene gjelder innenfor planområde gitt i plankart datert 25.03.2026

1 GENERELT

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

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

1.2 Hensynsoner

- H530 Friluftsliv (skiløype)
- H560 Bevaring naturmiljø

2 FELLESEBESTEMMELSER

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.
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det være etablert vann- og avløpsløsninger iht. godkjente tekniske planer.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse 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 formålsgrense på plankartet. Møneretningen skal være parallell med terrengets høydekoter.

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-antennener 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 utnyttning
T5-T9	186 m2 BYA
Gnr. 52 bnr. 505	186m ² BYA
Gnr. 52 bnr. 472	186m 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 Avkjøring og 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.

Avkjøring til nye hytter skal skje via den kommunale Nyestølvegen.

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 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 skiløpetrasé klasse C i vegen, tilsvarende som bestemmelse for skiløype §6.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

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.

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 skiløpetrase. 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, bevaring naturmiljø

Sonene skal sikre viktige bestander av arter, som dobbeltbekkasin. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor hensynssonene. Opparbeiding av SKV3 og T5-T9 skal skje utenfor dobbeltbekkasins hekkeperiode fom. 1. mai-30.juli.