

Reguleringsplan for Midthovda - Kikut

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 062004064

Saksnummer 2024/2086

1. Generelt

Det regulerte området er på ca. 360-238 daa og er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

- ~~Byggeområde for fritidsbebyggelse~~ Fritidsbebyggelse [SOSI 1121]
- ~~Landbruksområde~~ Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) [SOSI 5100]
- ~~Offentlig trafikkområde~~
- ~~Spesialområde for privat veg og parkering~~ Veg [SOSI 2010]
- ~~Annen veggrunn – grøntareal~~ [SOSI 2019]
- ~~Spesialområde – friluftsområde~~ Friluftsmål [SOSI 5130]
- ~~Friområde – skiløype~~ Skiløype [SOSI 1420]
- ~~Spesialområde – frisiktsone~~

2. Fellesbestemmelser

Ved utbygging skal inngrepene i naturen tilpasses terrenget og landskapet og gjøres så skånsomt som mulig.

Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og andre areal som blir berørt skal dekkes med matjord/torv og såes til. Ved utbygging skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som le-vegetasjon hyttene i mellom, og mellom hyttene og veiene. Store steiner, furutre og andre spesielle detaljer i terrenget skal så langt som mulig bevares.

Ledninger for elektrisitet, telefon og lignende skal framføres i jordkabel. Eksisterende luftstrekk for slike anlegg skal så vidt det er mulig legges i jordkabel.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8

3 Byggeområder for fritidsbebyggelse **Fritidsbebyggelse**

3.1 Generelt

På hver tomt kan det bygges ett frittliggende fritidshus med tilhørende bygninger **en boenhet, og maksimalt tre bygninger totalt.**

Det kan foretas mindre justeringer av tomtegrensene for å tilpasse tomtene til terrenget.

Med byggesøknaden skal det tillegg til situasjonsplan foreligge utomhusplan som viser veiframføring, grøftetraseer, inngrep i bjørkeskogen, parkering og bebyggelsens plassering. Den skal også inneholde snittegninger av eventuelle skjæringer og fyllinger.

3.2 Utforming/farge

Det skal benyttes tradisjonell norsk byggestil i området. Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med den lokale byggeskikken og tradisjonen i området. **Materialbruk, form, takvinkel og farge på ny bebyggelse skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.**

I fasade på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein. Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. Det skal opplyses om fargevalg ved søknad om byggetillatelse/byggemelding.

Til takteking skal det brukes torv-, tre- eller skifertak. **Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader.**

Hovedhytta og tilhørende bygninger skal gis form og farge som harmonerer.

3.3 Bygningsmassering

Bebyggelsens plassering er markert med et punkt på plankartet. Punktet tilsvarer et avmerket innmålt punkt i terrenget. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres slik at punktet blir liggenes innenfor hyttas yttervegger.

3.3 Utnyttelsesgrad

T-BRA (tillatt bruksareal) og % BYA (prosent bebygd areal) måles i henhold til NS 3940

~~T-BRA~~ **Tillatt utnyttelse** og maksimal tillatt mønehøyde for **fritidsbolig på** tomtene framgår av plankartet ~~med tilhørende tabell~~ **tabellen på side 3**. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt mønehøyde for anneks, uthus og garasje er 4,5 m og maksimal størrelse er BYA 30 m² for anneks, BYA 50 m² for garasje og BYA 15 m² for uthus.

Det skal sikres to parkeringsplasser på 18 m² pr. fritidsbolig, det vil si totalt 36 m². Parkering inngår i den totale utnyttingen oppgitt i tabell på side 3.

For tomtene 1 - 4 er det mulig å bygge inntil to etasjer. **U**, og utnyttelsesgraden for disse tomtene er angitt i % BYA. **For tomtene 5 – 42 er utnyttelsesgraden angitt i BRA.**

Hems/loft kan innredes i alle bygninger.

Ved plassering av bygninger og fastsettelse av grunnmurshøyde på tomt **11 og 12**, skal byggesaksbehandler, ved befaring, se til at bebyggelsen på disse tomtene ikke bryter horisontlinjen for kollen (sett fra fv-40).

På tomt 31 og 32, skal maks mønehøyde på hytta ikke overstige eksisterende mønehøyde.

Gnr.	Bnr.	Tomtenr. i plankart	Utnyttelsesgrad	Maks mønehøyde på fritidsbolig
66	180	42	191 m ² BRA	5,5 m
66	201	38	191 m ² BRA	5,5 m
66	202	39	191 m ² BRA	5,5 m
66	205	7	286 m ² BRA	5,5 m
66	216	40	191 m ² BRA	5,5 m
66	266	41	191 m ² BRA	5,5 m
66	274	9	211 m ² BRA	5,5 m
66	296	8	216 m ² BRA	5,5 m
66	308	10	211 m ² BRA	5,5 m
66	313	6	236 m ² BRA	5,5 m
66	336	13	236 m ² BRA	5,5 m
66	340	22	216 m ² BRA	5,5 m
66	364	16	236 m ² BRA	5,5 m
66	594	2	14 %-BYA	7,5 m
66	595	3	14 %-BYA	7,5 m
66	596	4	14 %-BYA	7,5 m
66	597	5	236 m ² BRA	6,5 m
66	598	37	286 m ² BRA	6,0 m
66	599	36	236 m ² BRA	5,5 m
66	600	1	14 %-BYA	7,5 m
66	601	35	236 m ² BRA	5,5 m
66	602	34	186 m ² BRA	5,5 m
66	603	30	286 m ² BRA	5,5 m
66	604	31	186 m ² BRA	5,5 m
66	605	32	186 m ² BRA	5,5 m
66	606	33	216 m ² BRA	5,5 m
66	607	29	286 m ² BRA	5,5 m
66	608	28	236 m ² BRA	5,5 m
66	609	27	216 m ² BRA	6,0 m
66	610	26	216 m ² BRA	5,5 m
66	611	11	211 m ² BRA	5,5 m
66	612	12	236 m ² BRA	5,5 m
66	613	20	216 m ² BRA	5,5 m
66	614	14	216 m ² BRA	6,0 m
66	615	15	216 m ² BRA	6,0 m
66	616	25	216 m ² BRA	5,5 m
66	617	24	216 m ² BRA	5,5 m
66	618	23	216 m ² BRA	6,0 m
66	619	21	216 m ² BRA	6,0 m
66	620	18	236 m ² BRA	6,0 m

66	621	19	216 m ² BRA	5,5 m
66	622	17	236 m ² BRA	6,0 m

4. Friluftsområde **Friluftsformål**

Områdene skal fortrinnsvis benyttes til friluftsformål. Vanlig landbruksdrift og fremføring av tekniske anlegg gjennom områdene er tillatt dersom det tas spesielle hensyn til friluftsinteressene.

Jord-/skogbruksloven skal fortsatt gjelde innenfor disse områdene. For skogsdrift skal «Retningslinjer for forvaltning av verneskog» gitt av Fylkesmannen i Buskerud Statsforvalteren i Oslo, Buskerud, Oslo og Akershus gjelde på samme måte som innen landbruksområder.

5. Friområde – **Skiløype Skiløype**

Området er avsatt til skiløype som skal være åpen for allmennheten.

Det kan gjøres mindre inngrep i terrenget for å øke framkommeligheten for løypemaskin.

6. Landbruksområde **Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)**

Området regulert til landbruksområde kan dyrkes opp til kulturbeite. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innen området. Ved eventuell inngjerding skal det tas estetiske hensyn, og det må ikke hindre eksisterende skiløyper som går over området.

7. ~~Spesialområde – privat veg~~ **Veg**

Vegen er adkomstveg til eksisterende og planlagte hytter i området. Vegen skal vinterbrøytes og hovedparkering for hyttene skal være på den enkelte tomt.

Parkeringsplassen ved Rv 40 skal være åpen for allmenheten. Deler av parkeringen kan reserveres som gjeste-/reserveparkering for hyttene i området.

8. ~~Spesialområde – frisiktsone~~

Frisiktsone mot Rv 40 skal holdes fri for sikthindrende gjenstander som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

8. Hensynssoner – **Flomfare (H310)**

Aktsomhetsområde for flom/Hensynssone for flom (H310) viser områder med potensiell fare for flom. Tiltak etter sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot naturfare iht. TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning.