

# **REGULERINGSBESTEMMELSER - Del av eiendommen 56/4 – Havsdalslia, Hol Kommune**

**Dato 04.04.2009. Korr. mai 2009. Korr. mai 2019**  
**Vedtatt i kommunestyret 22.05.2019 i sak K-32/19**  
**Planident: 4078**

## **I GENERELLE FORHOLD**

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området på planen som er vist med reguleringsgrense.

## **II REGULERINGSMÅL:**

1. Byggeområde som:  
Fritidsboliger og Fritidsboliger utleie
2. Landbruk - L
3. Spesialområder som:
  - 3.1 Private veier, helårsparkering, skjæringer/fyllinger.
  - 3.2 Turveger og skiløyper.
  - 3.3 Friluftsområder.
  - 3.4 Klimavernsone.
  - 3.5 Vannbehandlingsanlegg.
  - 3.6 Kulturminne.

## **III BESTEMMELSER:**

### **§ 1. Byggeområder**

#### **§ 1.1 Fritidsbolig (Hytter) - H**

Det er tillatt å bygge frittliggende hytter i områdene nummerert fra H1 til H23

#### **§ 1.2 Fritidsbolig Utleie. - HU.**

Områdene HU1- HU2 - HU3 skal nyttes til hytter for utleie med tilhørende bygg og anlegg for utøvelse av lek, ferie- og fritidsaktiviteter innefor rammene av jordlovens § 1 og § 12.

### **§ 2. Landbruk - L**

§ 2.1 Områdene skal nyttes til ressursutnyttelse (beite, vedskog mm.) og ferdsel. Drifts- og turveier / scootersleper kan innpasses i området.

#### **§ 3.1 Spesialområder. Private veier og parkering**

§ 3.1.1 Private veier er fellesveier for all bebyggelse i området og er regulert i en bredde på 8 m for hovedveiene og 6 m for stikkveiene. Maksimal stigning på nye private veier er 1: 10. Alle private veier skal kunne vinterbrøytes.

§ 3.1.2 Private parkeringsområder P1 til P14 er felles for all bebyggelse i området. De kan også benyttes til riggplass under utbyggingen av området. I tillegg kommer parkering innenfor byggeområdene.

Alle private parkeringer skal kunne vinterbrøytes etter behov og værforhold. All helårsparkering (inkl. vinter) skal dekket innefor planområdet.

### **§ 3.2 Spesialområder. Turveger og skiløyper**

§ 3.2.1 Turveier og skiløyper skal dekke behovet for hovedløyper gjennom området og i tillegg være interne forbindelser mellom byggeområdene, hovedløypene og friluftsområdene. Det er sikret 2 alternative traseer for hovedløype (HL1 og HL2).

§ 3.2.2 Turveier og skiløyper skal bygges ut i takt med den øvrige utbyggingen etter behov, med unntak av hovedløypa (jfr. § 3.6.2).

§ 3.2.3 Turveier og skiløyper skal anlegges med vekt på funksjonalitet og naturopplevelse uten for store inngrep i natur og miljø.

Der hovedløypa krysser vintervei, kan det for deler av sesongen være aktuelt med tiltak for å lette veikryssing med plastmatter som kryssende spor. Det skal være en planfri kryssing for hovedløypa HL1.

§ 3.2.4 Handlingsplan for stier og løyper skal følges. Skiløyper og planskilt krysningspunkt tilrettelegges for tråkkemaskin på 8 m bredde

### **§ 3.3 Spesialområder. Friluftsområder. Fr**

§ 3.3.1 Friluftsområdene Fr skal sikre fri ferdsel. Stier, løyper og traseer for vann, avløp og elektrisitet kan anlegges i områdene. Det samme gjelder bygg og anlegg til lek og aktiviteter. Da alle byggeområdene grenser mot friluftsområder, gjelder det også atkomstveier til byggeområdene. Slike arbeider skal gjøres med hensyn til natur og vegetasjon uten for store inngrep.

### **§ 3.4 Spesialområder. Klimavernsone. Ks**

§ 3.4.1 Klimavernsone Ks skal sikre natur og vegetasjon mot snaufjellet. Det er ikke tillatt med inngrep i vegetasjon eller natur.

### **§ 3.5 Spesialområder. Kulturminne. K**

§ 3.5.1 Kullgropene er automatisk fredete kulturminner. Det må ikke gjøres noen form for fysiske inngrep, tildekking eller gjenfylling av kullgropene eller deres sikringssoner. Det er funnet ett kulturminne på eks. tomt som er sikret som spesialområde K1. Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeider må arbeidet stanses straks og kulturavdelingen i Buskerud Fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

### **§ 3.6 Rekkefølgebestemmelser**

§ 3.6.1 Før tomter kan bygges ut skal de være sikret elektrisitetsforsyning og godkjent vann/avløpsanlegg. Nye kabler for strøm, telefon, tv, bredbånd e.l. skal legges i jordgrøfter.

§ 3.6.2 Før igangsettingstillatelse for bygninger kan gis innenfor feltene H9 - H23 og HU2 og HU3 må hovedløype HL1 eller HL2 anlegges.

§ 3.6.3 Før igangsettingstillatelse kan gis for bygninger innenfor feltene H18 – H 23 må det bygges undergang.

§ 3.6.4 Det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av 10 fritidsboliger før krysset mellom Rv7/Nye Havsdalsvegen/skoleområdet er utbedret i tråd med vegnormalstandard og avkjøring til skole-idrettsområdet er stengt.

## **§ 4. Andre bestemmelser.**

### **§ 4.1 Bebyggelsens karakter**

§ 4.1.1 Bebyggelsen i områdene H1 til H23 kan utformes som frittliggende bygninger med maks mønehøyde på 6,0 m. på hovedbygg og 5,0 m. på tilleggsbygg (anneks, uthus, garasje).

Bebyggelsen i områdene HU1-HU2-HU3 kan utformes som frittliggende eller sammenhengende bygninger med maks mønehøyde på 6,0 m. på hovedbygg og 5,0 m. på tilleggsbygg (anneks, uthus, garasje).

Mønehøyde regnes i fra gjennomsnittelig terrengnivå.

Maksimal høyde er 0,6 m på grunnmur /pilarer og 1,5 m på fyllinger i forhold til opprinnelig terreng. Forholdet mellom skjæring og fylling skal være 60/40.

§ 4.1.2 Bebyggelsen skal ha skråtak med en vinkel på 22 til 32 grader for hovedtaket. Taket skal ha kraftige vindski og min. 60 cm utstikk ved raftet og i gavlen. Takbelegget skal ha mørk farge i skalaen grå, brun, grønn eller sort og ha et enhetlig preg for all bebyggelse i samme område / gruppe.

Hovedmøneretningen skal følge lengderetning på hovedbygget og /eller kotehøyden på terrenget. Terrasser / balkonger / uteplasser over 20 m<sup>2</sup> med rekkverk eller fundament, er søknadpliktig.

§ 4.1.3 Antall nye enheter er vist på plankartet. All bebyggelse skal gis en god form og materialbruk med et enhelig preg i samme område og skal tilpasses terrenget og naturen omkring. Utvendige farger skal holdes i duse naturfarger. Utvendig belysning skal være skjermet / inndirekte.

Ved søknad om byggetiltak skal situasjonsplanen vise hovedbygg, tilleggsbygg, uteplasser/terrasse, parkering, vei-atkomst, skjæringer/fyllinger/forstøtningsmurer, selv om ikke alt skal bygges samtidig.

§ 4.1.4 For områdene H18 til H23 og H12 skal det foreligge en godkjent tomtedelingsplan, før utbygging. Det samme gjelder HU1-HU2-HU3.

Etter kommunens skjønn skal planen vise :

- 1 : intern tomtedeling, atkomst, parkering, stier.
- 2 : bebyggelsens plassering, skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer.
- 3 : område for eksisterende og framtidig vegetasjon og terrengtilpassing.
- 4 : vann, avløp.
- 5 : dokumentasjon på at tomtene ikke blir brattere enn 1 : 4.

## **§ 4.2 Utnyttelsen av tomtene.**

§ 4.2.1 Det kan bygges en enkelhytte pr. tomt med tilhørende uthus, anneks og garasje e.l. for områdene H1 til H23 med følgende tillegg:

Nye hyttetomter og tomtene 56/63-56/36-56/57-56/60 har maks bebygget areal pr. tomt på BYA = 18% eller maks 250 m<sup>2</sup>, med maks hovedbygg (enkelthytte) på 170 m<sup>2</sup>, uthus/anneks maks 30 m<sup>2</sup> og garasje maks 50 m<sup>2</sup>.

Hyttetomtene 56/4/3-56/4/28 har maks bebygget areal pr. tomt på BYA = 150 m<sup>2</sup>, med maks hovedbygg på 120 m<sup>2</sup> og uthus/anneks/garasje maks 30 m<sup>2</sup>.

§ 4.2.2 Hyttetomtene gnr.56 bnr.4 og følgende punktfester:

4-5-6-7-8-9-10-13-14-16-17-18- 21-22-23-24-25-26-27 kan maks bebygge areal på BYA =120 m<sup>2</sup>, og bare ett bygg.

Utomhusparkering kommer i tillegg, og det skal opparbeides 2 vinterparkeringsplasser pr. tomt.

Dersom et punktfeste fradeles til eiertomt gjelder bestemmelsene i § 4.2.1.  
Dersom et punktfeste fradeles til festetomt gjelder fortsatt bestemmelsene i § 4.2.2

§ 4.2.3 For områdene HU1-HU2-HU3 er maks bebygget areal BYA = 25%.

§ 4.2.4 Kjeller kan ikke gå utenom bygningen oppå bakken.

§ 4.3 Ubebygde arealer

§ 4.3.1 Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon, steiner, blokker og urer skal bevares i best mulig grad.

§ 4.3.2 All lagring og oppbevaring skal plasseres slik at det blir til minst mulig sjenanse.

§ 4.3.3 Skjæringer, fyllinger og andre inngrep i terreng og vegetasjon skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Forholdet mellom skjæring og fylling skal være 60/40.

§ 4.3.4 Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene eller sette opp flaggstang.

§ 4.4 Tekniske anlegg

§ 4.4.1 All ny bebyggelse i planområdet pålegges å knytte seg til offentlig godkjent vann- og avløpsanlegg. Det samme gjelder også ved tilbygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse. Bygg for tekniske anlegg kan oppføres innenfor planområdet.