

Planbestemmelser for Raggsteindalen Høyfjellsstue

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 9044

§ 1. Generelt

§ 1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

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

- Fritidsbebyggelse (H1-H7)
- Næringsbebyggelse (N1)

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

- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

- Friluftsområde

§ 2. Felles bestemmelser

§ 2.1 Felles bestemmelser

- Avløpsanlegg kan ligge i alle formål

§ 2.2 Rekkefølgekrav

- Det kan ikke gis ferdigattest på bygninger i området før bygningen er tilkoblet felles avløpsanlegg.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygninger i planområdet må det være etablert tanker for brannvann med kum og overbygg.
- Ved tilbygg på fjellstua eller de to eksisterende hyttetomtene skal det foreligge avtale om parkering, i samsvar med pkt. 2.6.
- Tinglyst avtale om varig vinterparkering for 2 biler pr. nye tomt skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for nye hytter.
- Dokumentert behov for vinterparkering må være tinglyst.
- Vinterparkering i henhold til kravet om parkering skal være løst med avtale før igangsettingstillatelse. Det må foreligge et kartvedlegg til avtalen om parkering som viser parkeringsplassene.

§ 2.3 Automatisk freda kulturminner

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

§ 2.4 Ubebygget areal

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet berørt areal skal i den grad det er mulig tilbakeføres og tilsås når byggearbeidene opphører. Ved tilsåing skal stedeger og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

§ 2.5 Byggesøknad.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i m 1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt-/fasadetegninger sammen med nye terrenmlinjer.

§ 2.6 Parkering

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- 1,0 p-plass pr. leilighet med ≤ 4 senger. 1,5 p-plass pr. leilighet >4 senger.
- 0.7 p-plass pr hotellrom.
- 1 p-plass pr. 50 m² nytt næringsareal.
- 1 p-plass pr. 300 m² tilleggsdel i bygg (tekn. rom, lager, el. lignende).
- For fritidseiendommene skal det opparbeides 2 p-plasser per tomt. Hver parkeringsplass skal være 18 m² stor.ⁱ
- For utvidelse av område N1 gjelder kommuneplanens bestemmelser om vinterparkering.
- Vinterparkering skal være avklart, og skje i henhold til avtale.
- For eksisterende hytter utløses krav om 1 parkeringsplass ved påbygg med soverom opp til 90 m², og krav om 2 parkeringsplasser ved utvidelse over 90m² med soverom.

§ 2.7 Bygningers plassering

- Tomtenes plassering er avmerket i terrenget med trestikk.

§ 3. Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende (H1-H7)

- Fritidsbolig kan bygges med maksimal BYA på 186 m². Parkering på 36 m² inngår i utnyttingsgraden.
- Det kan bygges en fritidsbolig med én bruksenhet pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger. Uthus/garasje og/eller anneks tillates når dette kan tilpasses arronderingen av eksisterende bebyggelse og terrengforholdene, og gis en estetisk god løsning. Anneks/uthus kan ikke være større enn 30 m². Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje skal ikke være større enn 40 m². Anneks/uthus og/eller garasje inngår som en del av m² BYA.
- Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terrengnivå og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Nye bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter.
- Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m² av tomta, inkl. bygninger, under forutsetning at det benyttes sauesikkert gjerde.

- Bygningene skal tilpasse eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Nye bygninger skal harmonere med eksisterende bygninger. Som hovedregel skal det benyttes naturmaterialer og avdempede jordfarger på tak og fasader.
- Parabolantenner er ikke tillatt plassert på takutstikk, heller ikke over mønehøyde eller takflate.
- Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger, spir eller klokketårn på eiendommene.

§ 3.2 Næringsbebyggelse (N1)

- Eiendommen kan bygges med inntil 35 % BYA.
- Maksimalt tillatte mønehøgde for bebyggelse på N1 er dagens mønehøgde.
- På felt N1 kan det etableres næringsareal/fellesareal tilknyttet bygningen. Næringsbygg skal ha form, størrelse og byggehøyder i samsvar med stedets byggetradisjoner. Det forutsettes at næring skal være hotell/overnatting og bevertning.
- Parkering for N1 løses på egen eiendom.
- Felles avløpssystem kan etableres innenfor området.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Veg

Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv.

Internvegen inn i planområdet har regulert vegbredde på 4 meter.

Alle interne veger er private adkomstveger.

§ 4.2 Annen veggrunn

Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv.

§ 5. Landbruks-, natur-, og friluftformål samt reindrift

§ 5.1 Friluftformål

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingskap, brønner, felles avløpssystem, pumpehus, osv. kan etableres innenfor området. I grønnkorridorene mellom og omkring tomtene i området skal vegetasjonen holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder.

§ 6. Byggeforbud mot vassdrag

Nyoppført bebyggelse kan ikke oppføres nærmere vassdrag enn 30 meter, målt fra høyeste regulerte vannstand.

§ 7. Håndtering av vann og avløp

Overvann skal håndteres på den enkelte tomt.

Ny bebyggelse i området skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler legges i bakken. Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsannlegg. Hyttene skal knytte seg til felles avløpsanlegg.
