



## Reguleringsbestemmelser – Detaljregulering

### Sisseldalen Gbnr. 33/9 og 39/2

---

**Hol kommune**

Vedtatt i kommunestyret, 17.06.2020, sak 56/20.

PlanID: 30442012.

## 1 Planens hensikt

---

Formålet med reguleringsplanen er å regulere deler av området til hyttetomter i tråd med kommuneplanens arealdel.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2. De berørte kullgropene, id 243010 og 243029, som er markert som bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

### 2.2 Vegetasjon

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes, slik at terrenget får et naturlig utseende.

### 2.3 Vann- og avløp

Det tillates ikke løsninger som er i strid med godkjent vann- og avløpsplan for området.

### 2.4 Støy og anleggstrafikk

Det må påregnes at det i perioder med anleggsarbeid knyttet til vannkraft kan være støyende anleggsarbeider ved dammen øst for planområdet og anleggstrafikk på Sisseldalsvegen.

### 2.5 Tekniske bygg

Tekniske bygg må kun plasseres på steder hvor dette ikke kommer i konflikt med friluftsinnteresser, herunder stier og løyper. Det skal vektlegges god terrengtilpasning og estetisk utforming tilpasset omgivelsene.

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) Fritidsbebyggelse

#### 3.1.1 Krav til utendørsplan

Ved behandling av byggesøknad for hver enkelt tomt skal det leveres utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes og terreng formes. Det skal redegjøres for bygningsplassering og bygningsvolum, uteareal, material- og fargebruk, planlagt terrengbehandling, tilplantning/etterbehandling, støttemurer, adkomst, parkering og

ledningsgrøfter. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

### 3.1.2 Utnytting

På eksisterende og nye tomter kan det bygges et frittliggende fritidsbygg med inntil to tilhørende bygg (uthus/anneks/garasje). Totalt tillatt utnyttning er BYA=211 m<sup>2</sup> inklusiv 36 m<sup>2</sup> til parkering. Den totale bygningsmasse kan være maksimalt 175 m<sup>2</sup> BYA fordelt på hytta samt eventuell uthus/garasje/anneks.

Anneks/uthus kan ikke være større enn 30 m<sup>2</sup>. Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje kan ikke være større enn 40 m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeides 2 vinterbrøytede parkeringsplasser med inntil 18 m<sup>2</sup> hver. Parkeringsplassene skal etableres på de enkelte tomtene.

### 3.1.3 Deling

Deling av eksisterende tomter for fritidsbebyggelse innenfor planområdet er ikke tillat.

### 3.1.4 Byggehøyder

Maks tillatt mønehøyde for fritidsboligene er 5,5 meter. Maks tillatt mønehøyde for anneks/uthus/garasje er 4,5 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.

### 3.1.5 Tomt 15

På denne tomt kan det bygges bygg med felles funksjoner for tomt 8 til 14. Tillatt bygningsmasse og mønehøyde som pkt. 3.1.2. I tillegg kan det etableres det antall parkeringsplasser som er nødvendig for fellesbygget.

Dersom tomten ikke brukes til fellesbygg kan den brukes til fritidsbolig og får da samme krav til parkering som øvrige tomter i reguleringsplanen.

### 3.1.6 Tomt 10, 12 og 13

Bredde på hytten skal ikke være over 6 m, målt ved grunnmur. Det skal vurderes bruk av underetasje og/eller terrassering, dvs. at gulvnivået avtrappes etter terrenget med halvetasje.

### 3.1.7 Plassering

Plassering av bygningene og bygningstype skal tilpasses den enkelte tomts beskaffenhet.

Anneks/uthus/garasje skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

### 3.1.8 Utforming

Det skal nyttes mørke avdempede tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene.

Tak skal utføres som saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader. Til taktekking skal det benyttes tre, torv eller skifer og fortrinnsvis mørke avdempa farger.

På fasader skal det benyttes tradisjonelle materialer som naturstein og tre. Farger skal være mørke til middels mørke tjære-, jord-, eller steinfarger. Det tillates ikke hvite vindskier.

Anneks/uthus/garasje skal tilpasses hytta med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygninger skal legges i massebalanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimal tillatt fylling skal ikke overstige 1,5 m.

### 3.1.9 Gjerder, flaggstenger, portaler, lysmaster, parabolantenner

Det tillates ikke å gjerde inn tomtene, men gjerde kan brukes som element på deler av tomter for skjerming mot veg, skjerming av uteplass mot vind eller lignende. Evt. gjerde må være sauesikkert og skal maksimalt inngjerde 100 m<sup>2</sup> utenom byggene.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger, spir, lysmaster eller klokketårn. Parabolantenner skal ikke føres opp over mønehøyde.

## 3.2 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) Uteoppholdsareal

### 3.2.1 Opparbeidelse

Området kan opparbeides til aktiviteter for tomtene 8-15.

## 3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.3.1 Kjøreveg

Vegene i reguleringsplanen er regulert med en vegbredde på 4 m og regulert total areal til veg er 8 m inklusiv areal til grøft og skulder. Mindre justeringer kan foretas for optimal terrengtilpasning.

De regulerte veger er private.

## 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

### 3.4.1 Friluftsmål

Kabler og ledninger skal legges i bakken og inngrep skal gis en etterbehandling slik at områdene får et naturlig utseende.

## 4 Rekkefølgebestemmelser

---

### 4.1 Før fradeling og igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det være etablert tilfredsstillende adkomst og parkering til den enkelte tomt. Før fradeling av nye tomter skal det være vinterbrøytet veg helt frem til tomtene eller etableres annen godkjent brannvannsløsning.

### 4.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger skal den enkelte tomt ha godkjent løsning for vann og avløp.

## 5 Bestemmelser til hensynsoner

---

### 5.1 Område for grunnvannsforsyning H120

Innen områdene er det utelukkende tillatt med anlegg og evt. bygg knyttet til grunnvannsforsyning.

### 5.2 Område for Avløpsrensaneanlegg H190

Innen områdene er det utelukkende tillatt med anlegg og evt. bygg knyttet til avløpsrensaneanlegg.

### 5.3 Høyspenningsanlegg H370

Det er ikke tillatt med noen form for bebyggelse innenfor sonen. Dersom ledning blir lagt i bakken opphører hensynssonen.

### 5.4 Kulturmiljø H570

Innen områdene (H570) er kulturmiljøet vernet. Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor disse sonene skal ivaretas slik det er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller

kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

#### 5.5 Kulturminner H730

Innen områdene (H730) ligger kulturminner som er automatisk fredete iht. kulturminneloven av 1978. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.