



PlanID XXXXX Reguleringsplan for Fjell-ljom boligfelt

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslagsstiller: Skurdalen bu og bygdelaug

Utarbeidet av: Norconsult AS

Planforslagets dato: 03.09.2017

Saksbehandling:

1. gang Hovedutvalg Natur	XX.XX.201x
Offentlig ettersyn i perioden	XX.XX.201X - XX.XX.201x
2. gang Hovedutvalg Natur	XX.XX.201x

Revisjoner: lht. vedtak i XXX XX.XX.201X XX.XX.201X

§ 1. Generelt

Planbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsplanen erstatter deler av tidligere vedtatt reguleringsplan for Skurdalen skule – Skurdalskyrkja, PlanID. 062006003.

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. pbl § 12-5:
(SOSI-koder angitt i parentes)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Fritidsbebyggelse – frittliggende (1120)

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

- Kjøreveg (2011)
- Gang- /sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Grøntstruktur (3001)

Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (§12-5 nr. 5)

- LNF-område (5100)
- LNF-område kombinert med kommunaltekniske anlegg (5900)
-

Hensynsoner (§ 12-6)

- Frisikt (140)
- Høyspentanlegg (370)



§ 2. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 4 og 6)

Automatisk fredede kulturminner

Dersom en under anleggsarbeid i området finner fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og Buskerud fylkeskommune varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

Tilgjengelighet.

Prinsipp om tilgjengelighet for alle skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

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

3.1 Generelt

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn i forhold til plassering, harmonisk utforming og materialbruk.

Det tillates maksimal fylling på 3 m i forhold til eksisterende terreng. I tillegg skal oppfylling begrenses slik at forholdet mellom fylling/skjæring ikke overstiger 60/40 på tomta.

Bebyggelse skal ha yttervegger i trekledning eller naturstein. Mindre arealer av fasaden kan oppføres i andre materialer.

Taktekking skal utføres som torvtak eller med matte materialer og mørke farger som glir godt inn i terrenget.

3.2 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis tillatelse til bygging av nye boliger innenfor området skal det være etablert tilfredsstillende atkomst, vann- og avløpsløsning.

3.3 Boligtomter

Boligtomtene kan bebyggelse med frittliggende boliger (enebolig/tomannsbolig) med eventuelle sekundærleiligheter, garasje, tilhørende uthus og anlegg.

Tomtene i feltet kan hver bebygges med inntil 30 %-BYA og med mønehøyde inntil 8 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Tomt 1, 8, 9, 10, 11 kan bebygges med maks mønehøyde 9 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Tomt nr. 1 (BKS) kan bebygges tettere enn de øvrige med eneboliger eller tett småhusbebyggelse (eks rekkehuskjedehus, 2-4 mannsboliger). Tomta kan bebygges med inntil 10 boenheter og 40 %-BYA. Maksimal mønehøyde kan være inntil 9 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Tomta tillates oppdelt i felles- og privatareal, men ikke før det er laget en samlet situasjonsplan for utnytting av hele tomta.



Bygningene i feltet skal ha takvinkel mellom 20 og 40 grader.

Atkomst til hver tomt er ikke vist i plankartet. Kommunen skal vurdere og godkjenne atkomst i forbindelse med byggesøknad. Det skal legges vekt på trafiksikkerhet og utnyttelsen av den enkelte tomt.

For hver selvstendig boenhet skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser. Parkeringsareal skal være opparbeidet på den enkelte tomt før det kan gis brukstillatelse. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg

3.4 Fritidsbolig.

Eksisterende tomt for fritidsbolig kan bebygges med inntil 186 m² BYA. Innafor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m² BYA.

Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) det tillates maksimalt 3 bygninger.

Uthus/ garasje og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Anneks/ uthus kan ikke være større enn 30 m². Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje kan ikke være større enn 40 m².

Maks. tillatt mønehøyde for fritidsboligene er 5,5 meter. Maks. tillatt mønehøyde for uthus/anneks er 4,5 meter. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Hems/loft kan innredes.

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

o_SKV1, o_SGS1 og o_SGS2 (fv. 40) med tilhørende grøntanlegg er offentlig veganlegg.

f_SKV2 og f_SKV3 med tilhørende grøntanlegg er fellesanlegg som skal eies og driftes av eierne av de regulerte tomtene innenfor planområdet.

§ 5. Grøntstruktur (§12-5 nr. 3)

Områder avsatt til grøntstruktur er fellesareal som skal eies og driftes av eierne av de regulerte tomtene innenfor planområdet.

I områdene avsatt til grøntstruktur tillates bygget en atkomstveg til hver av de innregulerte tomtene samt til Skurdalen camping og landbruksveger til ordinær skogsdrift.

I Grønnstrukturen kan det legges borebrønn for vann, ledninger og rør i grunnen og graves grøfter i forbindelse med opparbeidelse av feltet. Når disse er lagt skal overflaten istandsettes med tilsåing/beplantning.



Områder angitt på kartet kan utnyttes til anlegg for felles aktiviteter som bål/grillplass, benker, lekeanlegg, parsellhager etc. Tynning av skog er tillatt men områdene avsatt til grøntstruktur skal i hovedsak beholde sin naturkarakter.

§ 6. Landbruk-/Natur- og Friluftsområder (§12-5 nr.5)

Innenfor LNF-område kan det legges nødvendig VA ledninger og overvanns grøfter samt etableres eventuelle borebrønner for vann.

Innenfor LNF-område kombinert med kommunaltekniske anlegg kan det plasseres biologisk rensesanlegg/infiltrasjonsanlegg for avløp med tilhørende ledningsanlegg, vegtilførsel og servicebygg.

§ 7. Hensynssoner (§12-6)

Sikringssoner - frisikt

Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger. Skilt/ lysstolpe eller 1 oppstamma tre kan likevel tillates.

Faresone – høyspenningsanlegg

Det kan ikke oppføres bygninger eller gjøres større tiltak innenfor fareområde uten at det er godkjent av linjeeier.