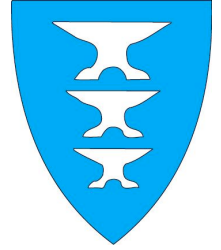


REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOLSÅSEN.



Planid: 062009011

Reguleringsbestemmelser i samsvar med vedtak i THU, 17.08.11, sak 65.11.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.08.11

§ 1. GENERELT.

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

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

Fritidsbebyggelse - frittliggende

Fritids- og turistformål

Skianlegg (F1), Nærmiljøanlegg (F2)

Vann- og avløpsanlegg, Trafo

Steinbrudd og masseuttak

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

Veg

Parkering

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

Grønnstruktur

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

Landbruksformål

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Bevaring av kulturminner

Hensyn landskap

Hensyn friluftsliv

Frisiktsone

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 **Rekkefølgekrav.**

2.1.1 Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til vann- og avløpssystem, og utslippstillatelse er gitt.

2.1.2 Det tillates oppført 50 fritidsboliger før kryss ved FV 50 ved Seimsbrua skal tilfredsstillende krav i Vegnormalen håndbok 017.

2.1.3 VA-anlegg skal være etablert før det gis brukstillatelse i de enkelte byggeområdene.

2.1.4 Før det kan startes uttak av masser i SM1 skal uttaksplan i samsvar med § 3. være godkjent av kommunen. Støynivået skal tilfredsstillende kravene i T-1442.

2.2 **Plankrav.**

Innenfor områdene H1, H2, H3, H4, H5, SM1 og H/TB1 skal det utarbeides detaljplan.

2.3 **Anneks, garasje og uthus**

Med anneks menes bygning inntil BRA = 30 m² som tillates brukt til varig opphold. Anneks skal ikke være en selvstendig bruksenhet. Mønehøyden skal være maksimum 4,5 meter.

Med uthus og garasje menes bygning som ikke skal brukes til varig opphold. Bygningen kan maksimalt ha et bruksareal BRA inntil 40 m². Mønehøyden skal være maksimum 4,5 meter. Kravet om 36m² BRA til parkering kan inngå i garasjebygning.

Uthus, garasje og anneks eller andre mindre bygninger skal ha tilnærmet samme takvinkel som fritidsboligen. BRA inkluderer også biloppstillingsplass iht. Teknisk forskrift (18m² pr. biloppstillingsplass).

2.4 **Måleverdig bruksareal**

Bruksarealet i kjeller skal ikke medregnes visst avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter.

Halve bruksarealet i kjeller skal medregnes visst avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er 0,5 – 1,5 meter.

Bruksareal i kjeller inngår i beregningen der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er større enn 1,5 meter.

2.5 **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.

2.6 **Byggesøknad.**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i m1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Ev. murer og gjerder skal vises på planen. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt-/fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer. Bygninger, veier og eventuelt murer skal vises med tilnærmet riktig kotehøyde. Grunnlaget skal være 1-meters kotekart som er utarbeidet for området.

2.7 **Bygningers plassering.**

Bebyggelsens plassering er avmerket i terrenget med påle. Fritidsbolig skal plasseres slik at pålen blir liggende innenfor yttervegger. Hovedmøneretningen skal følge lengderetningen på bygningen. De viste bygningsformene på ubebygde tomter er ikke bindende. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng for fritidsboliger er 1,5 meter. Graden av skjæring i bakkant av fritidsbolig skal være større enn graden av fylling i forkant.

Det er ikke tillatt å bygge hvor terrenget har brattere stigning enn 1:4, med mindre bygningskroppen er smalere enn 4,5 meter. I terreng med stigning mellom 1:5 og 1:4 skal den totale bredden på bygningskroppen ikke være bredere enn 5 meter målt på utside grunnmur. Bredere bygningskropper skal trappes og følge terrenget.

Fyllinger og skjæringer skal tildekkes med naturtorv.

Det er ikke tillatt med tv/parabol-antenner og flaggstenger som kommer over mønehøyd

2.8 Bygningers utforming.

Form og takutforming.

Bygninger skal ha skrått tak med takvinkel som ligger fra 24 ° til 32 °. Det tillates bygg i vinkler og med takopplett/arker.

Det tillates ikke montert stålpipe på utvendig side av klimavegg.

For områdene H1, H2 og gnr 14 bnr 35-42 kan det tillates oppført fritidsboliger i samtidsarkitektur. I disse områdene kan bygninger ha flatt tak, men det flate taket skal ikke utgjøre mer enn 20% av den totale takflaten for bygningen.

Farger og materialer.

Det skal brukes mørke tjære- eller jordfarger eller jernvitrol og taket skal bestå av tre, torv, skifer eller grå papptekking/takmateriale. Fasader skal ha tre eller stein som hovedmateriale. Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget. Grunnmurer skal være i mørk grå farge. Høye eller på annen måte dominerende grunnmurer skal forblendes, utføres med naturstein eller bekles ved at trekledning trekkes ned på grunnmuren.

Belysning.

Lyskilde for utvendig belysning skal være skjermet slik at det oppfattes som indirekte belysning. Fargetemperatur skal være tilnærmet lik glødelys.

2.9 Ubebygd areal.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre.

Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal steden og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerde. Det kan tillates å gjerde inn inntil 30 m² rundt inngangspartiet under forutsetning at det blir brukt sauesikkert gjerde. Gjerde skal utføres i tre med maks høyde 0,9 meter.

2.10 Bygningsavfall.

Sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse må det innsendes dokumentasjon på at bygningsavfallet fra byggeprosjektet er levert til godkjent mottak for slikt avfall.

2.11 Parkering.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet på hver tomt. Det skal regnes 18 m² BRA pr biloppstillingsplass iht. Teknisk forskrift.

2.12 Strøm/vann/avløp.

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsplan før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse. Alle typer kabler skal legges i bakken.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (H)

3.1.1 Område for fritidsboliger.

Utnyttingsgrad BRA = 216 m². Unntak gjelder følgende tomter:

Tomt 34, 102, 143 og 144 kan bebygges med BRA=156m².

Tomt 56 og 103 kan bebygges med BRA=176m².

Det tillates en selvstendig boenhet pr. tomt, samt et anneks og et uthus/garasje.

Maks mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.2 Områder for fritidsbebyggelse H1, H2, H3, H4 og H5.

I området H1 kan det etableres inntil 10 tomter for fritidsboliger.

I området H2 kan det etableres inntil 7 tomter for fritidsboliger.

I området H3 kan det etableres inntil 70 tomter for fritidsboliger.

I området H4 og SM1 kan det etableres inntil 30 tomter for fritidsboliger.

I området H5 kan det etableres inntil 10 tomter for fritidsboliger.

Utnyttingsgrad BRA = 216 m². Maks mønehøyde 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.3 Gnr 13 bnr 29, gnr 13 bnr 87 og gnr 13 bnr 88

Utnyttingsgrad BRA = 476 m². Det tillates oppført 4 bruksenheter på eiendommen, samt et anneks og et uthus/garasje. Maks mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Gnr 13 bnr 75

Utnyttingsgrad BRA = 296 m². Det tillates oppført 2 bruksenheter på eiendommen, samt et anneks og et uthus/garasje. Maks mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Gnr 13 bnr 72

Utnyttingsgrad BRA = 326 m². Det tillates oppført 2 bruksenheter på eiendommen, samt et anneks og et uthus/garasje. Maks mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Gnr 15 bnr 97

Utnyttingsgrad BRA = 266 m². Det tillates oppført 1 bruksenhet på eiendommen, samt et anneks og et uthus/garasje. Maks mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Gnr 15 bnr 88

Utnyttingsgrad BRA = 286 m². Det tillates oppført 1 bruksenhet på eiendommen, samt et anneks og et uthus/garasje. Maks mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 Fritids- og turistformål (H/TB)

Område H/TB1:

Utnyttingsgrad BYA=2.500m².

Maks mønehøyde 9,5 meter for sammenkjedede boenheter.
Maks mønehøyde 5,5 meter for frittstående bygninger som inneholder kun en boenhet.
Innenfor området kan det etableres skitrekk. Videre kan det etableres trasèer for ski/alpint og sykkelaktiviteter. Det kan etableres bygninger som er tilknyttet de ulike aktivitetene. Det skal etableres tilstrekkelig parkering ifbm. de ulike aktivitetene i området.

3.3 Skianlegg (F1)

Utnyttingsgrad BRA = 100 m², Maks mønehøyde=6,0 m

I område kan det etableres skitrekk og opparbeides traseer for blant annet ski-/sykkelaktiviteter. Det kan etableres lekeapparat, lavvo, gapahuk, grillplasser m.v. Innenfor området kan det ikke føres opp bygninger el. likn. som ikke har tilknytning til områdets aktiviteter.

3.4 Nærmiljøanlegg (F2)

I område kan det etableres lekeapparater, lavvo, gapahuk, grillplasser m.v. Innenfor området kan det ikke føres opp bygninger el. likn. som ikke har tilknytning til områdets aktiviteter.

3.5 Vann- og avløpsanlegg (S)

Innenfor områdene kan det føres opp bygninger som har tilknytning til VA-anlegg eller i forbindelse med andre tekniske installasjoner.

Det skal ikke tillates nye separate avløpsinstallasjoner ut over det som VA-planen er basert på.

Adkomst til området S4 skal avklares gjennom detaljplan for området H3.

3.6 Område for steinbrudd og masseuttak (SM1)

- a. I området kan det foretas uttak av fastmasser og stein. Med fastmasser menes inntil 2,5-3 meter av overflatesjiktet/fjell. Med stein menes all stein inkludert storblokk. Produserte masser kan mellomlagres på stedet. I tillegg kan området brukes til mellomlagring av masser fra utbyggingen av hytteområdene innenfor områdeplanen.
- b. Det kan tas ut inntil 10 000 m³ masse. Viser det seg å bli aktuelt å ta ut mer må det utarbeides driftsplan og søkes konsesjon jf Lov om mineralforekomster.
- c. Uttak, samt istandsetting av området etter bruk skal følge en forenklet uttaksplan godkjent av kommunen. Planen skal avklare omfang, drift og sikring av området i driftsfasen og istandsetting etter avslutning og bruk av området til formålet.
- d. Uttak av masser og transport kan skje på hverdager mellom kl 07.00 og 19.00. Bruk av pigghammer og sprenging skal ikke utføres i juli og i høstferien.
- e. Bruk av vei V32 til virksomhet knyttet til drift av SM1 skal skje i perioden kryssende skiløype ikke prepareres som skiløype mellom 01. desember og 01. mai.
- f. Jordmasser som fjernes i forbindelse med utvidelser av driftsområdene skal lagres for å kunne nyttes i forbindelse med re-vegetering. Områder som ikke skal tas i bruk på lang tid skal ikke avdekkes før det er nødvendig.
- g. Det kan oppføres/plasseres midlertidig bygning som er nødvendig for drift av masseuttaket.
- h. Eventuell lagring av diesel og olje til virksomheten skal skje på inngjerdet og låst område. Det skal gjøres tiltak som hindrer at det kan skje lekkasje fra området.
- i. Støy frå virksomheten skal ligge innenfor rammer beskrevet i ”Retningslinjer for støy i arealplanlegging” (T-1442).

- j. Etter at uttaket er avsluttet skal området ha en trygg terrengmessig utforming som er så lik eksisterende omkringliggende terreng som mulig. Dette innebærer at bruddkanter m.m. ikke må ha brattere helling enn 1:2. Alle skråninger skal tilsås og beplantes.
- k. Når masseuttaket er avsluttet skal området gå tilbake til område for fritidsbebyggelse som del av området H4 med krav om detaljplan.
- l. Masseuttaket skal være avsluttet og området ferdig tilpusset innen 10 år etter at reguleringsplanen er godkjent. Området for deponi kan forlenges utover 10 år etter godkjenning av fast utvalg for plansaker.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt.

Skuldre, fyllinger og skjæringer skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert. Det skal benyttes steinmurer der skjæringer blir over 2 meter for å ta opp høydeforskjeller. Det tillates ikke vegbelysning eller utvendig belysning på parkeringsplasser.

4.2 Hovedveger.

Har regulert bredde 10 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 5 meter.

4.3 Private adkomstveger

Har regulert bredde 8 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 4 meter.

Langsmed deler av veg V20 og V51 kan det etableres sone for ”fresegata”.

4.4 Parkeringsplasser

Område P1-P3 er privat. I området P1 kan det bygges garasjeanlegg for biler.

§ 5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur

Grønnstruktur er område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingskap, brønner, ledningstraseer osv kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. I områdene mellom hyttene kan det kun foretas tynning av vegetasjonen. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten. Skuldre, fyllinger og skjæringer etter utførte tiltak skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert.

§ 6. LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 Landbruk

Innenfor landbruksområder kan det ikke settes opp installasjoner og bygninger som ikke har direkte tilknytning til landbruk. Vann- og

avløpsledninger samt vei for tilkomst til renseanlegg/ infiltrasjonsanlegg kan legges i landbruksområder.

§ 7. HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

Vann- og avløpsledninger samt vei for tilkomst til renseanlegg/ infiltrasjonsanlegg kan legges i hensynssoner.

7.1 Båndleggingssone

Båndlagt etter lov om kulturminne (730). Innenfor området skal kulturlandskapet bevares for å sikre registrerte kulturminner i områdene.

7.2 Angitt hensynssone

7.2.1 Hensyn landskap

Viktige landskapsrom som skal bevares mest mulig urørt.

7.2.2 Hensyn friluftsliv

Viktige merka turstier og skiløyper. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten, men vegetasjonen kan tynnes for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseene uten varsling og søknad. Unntak fra denne regelen gjelder hvor privat veg krysser turveg/skiløype for adkomst til hyttetomter. Hovedskiløypen mellom Steinstølen og Storemyr kan lyssettes. Dette skal skje med nedadvendte lyskilder. Det kan skje mindre terrengarbeid i skiløypetraseene for å heve standarden på løypene.

7.3 Sikringsone

Frisiktsone i veikryss og i krysningspunkter mellom skiløype/kjøreveg skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder og byggverk m.m. som rekker mer enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.