



Bestemmelser detaljregulering Aassetra i Sigdal.

FORSLAG TIL BESTEMMELSER GNR/BNR.: 153/3 m.fl.

Oversendt til kommunal behandling: 30.12.20.

PLANID:3045- 012018009.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.05.23

Dato for siste revisjon av plankartet: 01.06.23

GENERELT.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg og infrastruktur, og område for konsentrert fritidsbebyggelse/turistformål. Det regulerte området er vist på plankart datert 01.06.2023. Planen skal erstatte en tidligere utarbeidet reguleringsplan i samme område:

- *Reguleringsplan Åslandsetermarka, planid: 2001002.*

BESTEMMELSESOMRÅDE- AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

- Den berørte kullgropa, id 243933, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:2000. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for frittliggende fritidsbebyggelse, A1-A6, B1-B8, C1-C5, D1-D10 og E1-E6.
- område for konsentrert fritidsbebyggelse, FBK1.
- område for bebyggelse og anlegg og annet hovedformål, F/T1-F/T3.
- område for skiløype, S1.

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

- område for privat kjøreveg, p_V0-p_V9.
- annen veggrunn
- annen veggrunn grøntareal.

3. Grønnstruktur, (PBL § 12-5, nr.3)

- område for infrastrukturtrase og grønnstruktur. Gt1- Gt5.
- område for turveg, Tv1-Tv2.

4. Landbruksområder, (PBL § 12-5, nr.5)

- område for friluftformål, Fr1-Fr9.

5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- hensynssone friluftsliv, område for skiløype/skileik, H530_1.
- hensynssone infrastruktur, område for riggplass H410_1.
- hensynssone, kulturminner, H730_1.



§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr.1)

1.1 Område for fritidsbebyggelse, A1-A6, B1-B8, C1-C4 og D1-D10.

GRAD AV UTNYTTING/BEBYGGELSEN

Maksimalt tillatt bebygd areal og antall bygg pr. tomt er angitt i tabellen under.

Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomten, jfr. TEK. Det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt.

Tomt nr:	Antall bygg	BYA (m ² , inkl. park.):	BYA (m ² , eks. park):	Max BYA m ² , hoved-bebyggelse	Max BYA anneks, eller uthus, eller garasje:	Maks. mønehøyde hovedbygg (gj. pl. terreng)
A1-A6, E1-E7.	2	286m ²	250m ²	200m ²	Anneks ≤30m ² Uthus ≤50m ² Garasje ≤50m ²	6,5m (loft/oppstue/ tverrloft tillatt)
B1-B8, C1-C5, D1-D10.	2	286m ²	250m ²	200m ²	≤30/≤50/≤50m ²	5,8m (tverrloft/hems tillatt)
Underetg: Tomter med fall ≤1:4 innenfor byggegrop.	2	246m ²	210m ²	160m ²	≤30/≤50/≤50m ²	6,0 m (loft/oppstue/ tverrloft ikke tillatt)

For anneks, garasje og uthus skal mønehøyde ikke overstige 4,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Sokkeletasje:

Tomter med fall ≤ 1:4 kan bygges med sokkeletasje. Det tillates da synlig grunnmur på inntil 2,8 meter på 1 av byggets sider (langvegg), ellers skal gjennomsnittlig grunnmurshøyde ikke overstige 1,5 meter. Maksimalt bebygd areal for bygning med underetasje er BYA=160m², og det tillates ikke tverrloft/oppstue for bygg med sokkel. Ellers er bestemmelsene tilsvarende som for pkt. 1.1.

PARKERING

På hver enkelt tomt skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser for personbil. Nødvendig areal for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med BYA=36 m², jfr. TEK.

UTFORMING

Bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser. Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger, eller naturlig grånende utvendig på bygningene. Det samme gjelder for vindskier, og vindusomramminger. Hvit tillates for vinduer. Anneks og uthus/garasje skal tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge. Det skal benyttes torvtak, skifertak eller annen mørk takteking. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader.



Forskjøvet saltak er tillatt forutsatt en gjennomsnittlig takvinkel mellom 24-28 grader. Mindre deler av tak over inngangsparti og lignende kan ha annen takform og takvinkel. Fritidsboligene skal som hovedregel plasseres langs med kotene.

1.2 BYGGESØKNAD

Sammen med byggesøknad/ melding om tiltak skal det framlegges situasjonsplan i målestokk $\leq M 1:500$ som viser tiltakets plassering, terrengprofiler, eksisterende og ny vegetasjon, disponering av overskuddsmasser, system for overflatevann, grøfter for tekniske anlegg m.m., som skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Atkomst som midlertidig anleggsvei og/eller permanent vei skal vises i søknaden.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/ overdekkes og tilsåes. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maks. avvike 2 m fra eksisterende terreng. (60/40 skjæring/fylling). Om det er nødvendig med støttemur skal denne utføres i naturstein. Maks. høyde på støttemur er 1,5 m.

1.3 UTENDØRS BELYSNING

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Min. 70 % av lyskjeglen skal vende ned. Rekkverk/svalgang o.l. skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

1.4 BEHANDLING AV UBEBYGDE AREALER.

I ubebygde deler av byggeområdet skal undervegetasjon og naturlig terreng bevares. Plukkhogst av skog er tillatt for å åpne skogbildet. Ved anleggsarbeid skal det utvises varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes seinest påfølgende vekstsesong slik at det får et naturlig utseende.

1.5 BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming som tar opp i seg /nytolker elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk. Det skal legges vekt på god terrengtilpassing og løsninger som bevarer eksisterende vegetasjon.

1.6 VANN/AVLØP.

All ny bebyggelse med innlagt vann skal være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet (HAGAS).

1.7 ELEKTRISITET-, TELE OG SIGNALANLEGG

Kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs atkomstveger eller i fellesgrøft med vann/avløp. Eventuelle parabolantennener skal monteres på vegg og ha samme fargenyanse som bygningsmassen. Solenergisystem kan etableres på tak og fasader. Solenergisystem skal være i mørke og matte materialer.

1.8 GJERDER, FLAGGSTENGER, PORTALER M.V.

Det er ikke tillatt med flaggstang på eksisterende, eller nye tomter, som ikke har flaggstang fra før. Inngjerding kan tillates etter søknad i henhold til «Retningslinjer for



gjerdehold i Sigdal». Gjerde skal utformes slik at dyr ikke kan stenges inne/komme til skade, være i tremateriale, og skal vedlikeholdes. Det er felles beiterett i området.

1.9 Område for konsentrert fritidsbebyggelse, FBK1.

Området FBK1 er avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse og skal bygges ut med frittliggende fritidsboliger, og/eller tomannsboliger på inntil $BYA \leq 130m^2$ på selveier tomter med tilhørende anlegg. Med tilhørende anlegg menes veg/parkeringsareal, terrasser, trapper, m.m. Det kan maksimalt fradeles 4 tomter med hver inntil 2 boenheter i FBK1. Området skal utformes med enhetlig bebyggelse med tilnærmet samme utforming. Bebyggelsen kan ha underetasje og legges inn mot skrånende terreng slik at bygningen tar opp i seg terrengets nivåforskjell. Mønehøyde skal ikke overstige 6,2m til gjennomsnittlig planert terreng. Uteområder skal tilrettelegges slik at de fungerer godt som felles uteareal.

Ved fradeling skal det sikres et tomteareal på inntil 0,5 daa/enhet. Det skal regnes 1,5 parkeringsplass ($25m^2$) per boenhet/tomt.

Plankart viser prinsipp for plassering av bygg og fradeling av tomter. Tomtedeling/byggplassering kan fravikes ved kommunens oppmålingsforretning, og/eller fastsettes nærmere ved utarbeidelse av situasjonsplan for å sikre nødvendig parkering og utomhusareal til hver boenhet.

I tillegg gjelder pkt. 1.2 til 1.8.

1.10 Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, F/T1-T3.

I områdene F/T1-T3 tillates etablert fritidsboliger for eie/utleie, og bygg relatert til tjeneste-serveringstilbud. Det tillates ikke enkeltbygg med BYA over $325kvm$. Bygg for fritidsboliger i form av flerleilighetsbygg med inntil 6 leiligheter. Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer, med mønehøyde inntil 7,5meter til gjennomsnittlig planert terreng. Tak skal være utformet som saltak med takvinkel 20-35 grader, eventuelt pulttak/dobbelpulttak om det begrunnes i lavere mønehøyde. Taktekking skal være av skifer, tre torv, eller annen mørk ikke reflekterende takmateriale.

I området F/T-1 er tillatt bebygd areal $\%BYA=30\%$, området F/T-2 er tillatt bebygd areal $\%BYA=40\%$, området F/T-3 er tillatt bebygd areal $\%BYA=30\%$. I byggesøknad skal en vise hvordan BYA for fellesfunksjoner er ivaretatt. Det skal etableres 1,5 parkeringsplass pr. boenhet, og 0,5 parkeringsplasser for gjesteparkering, arealet inngår i samlet BYA. Bebyggelsens utforming og materialvalg skal være samordnet innenfor hvert av formålsområdene. Uteområder skal tilrettelegges slik at de fungerer godt som felles uteareal.

I tillegg gjelder pkt. 1.2 til 1.8.

1.11 Område for skiløype, S1.

Området S1 viser trasé for skiløype (og turveg sommersesong). Trase kan opparbeides slik at den er lett fremkommelig hele året. Området skal være åpent for allmennheten.



§2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.2)

2.1 Område for kjørevege.

Adkomst til planområdet skjer fra eksisterende privat vegnett og forlengelse av dette (p_V0-p_V9). Øvre regulert vegbredde (inkl. veg, skulder og grøftebredde) er vist med påskrift på plankart, forutsatt breddeutvidelse i kurver. Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende. Vegen, p_V9, er stengt for biltrafikk i vinterhalvåret og skal stenges med bom slik at bilister ikke kan krysse skiløypa (S1) i perioden 15. oktober til 15 mai det enkelte år.

Vei til F/T-områdene (p_V2) skal legges på duk der den går over myr (nord og øst for Gnr. 153/81).

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong. Stikkrenner og grøfter må sikrest tilstrekkelig dimensjon for nåværende og framtidige forhold.

2.2 Annen veigrunn.

Areal avsatt til annen veigrunn. Områdene skal benyttes til nødvendig annet vegareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, parkeringslommer etc. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong. Areal vist som annen veigrunn kan inngå i område for kjørevege/adkomst, eventuelt som tomteareal dersom dette vurderes som hensiktsmessig ved kommunens oppmålingsforretning.

2.3 Annen veigrunn, grøntareal

Områdene annen veggrunn grøntareal er areal langs privat vegnett som skal fungere som grøntkorridorer/vegetasjonssoner langs opparbeidet vegnett. Større trær kan hogges (av grunneier) for å åpne skogbildet.

§3. GRØNNSTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.3)

3.1. Område for grønnstruktur/ infrastrukturtrase Gt1-Gt11.

Areal avsatt til grønnstruktur og teknisk infrastruktur. Grønnstrukturen skal sikre et vegetasjonsbelte mellom byggeområder og nødvendige traseer for vann/avløp. Ved etablering og vedlikehold av kabel- og ledningsgrøfter skal området gis en etterbehandling slik at området raskt revegeteres. Plukkhogst er tillatt. Innenfor områdene er det tillatt med tilrettelegging for å fremme friluftsliv som turveg adkomstløyper. Det kan etableres gapahuk/grillsted, eller annen form for enkel tilrettelegging for allmennheten.

3.2 Turveg, Tv1-Tv2.

Områdene er avsatt til turveger, og vil fungere som en turveier innad og ut av planområdet. Det tillates enkel opparbeidelse for å sikre fremkommelighet.

§4. LANDBRUKSOMRÅDER, (PBL § 12-5, nr.5)

4.1. Område for friluftsmål, Fr1-Fr9.

Området er avsatt til friluftsmål. Det tillates ikke noen form for bebyggelse eller terrenginngrep i områdene Fr1-Fr2. I områdene Fr3-Fr9 kan det tillates nødvendige traseer og anlegg for VA i bakken og andre mindre tekniske installasjoner (for eksempel trafo). Plukkhogst (av grunneier) er tillatt for å åpne skogbildet og øke fremkommelighet. Det kan etableres gapahuk/grillsted, eller annen form for enkel tilrettelegging for allmennheten etter avtale med grunneier.



4.2. Landbruk- natur og friluftsområde, LNFR.

Området er avsatt landbruk- natur og friluftsmål. Plukkhogst (av grunneier) er tillatt for å åpne skogbildet og øke fremkommelighet.

§5. HENSYNSSONER

5.1 Hensynssone friluftsliv/skileik, H530_1.

Området H530_1 viser område egnet for skileik og skiaktiviteter. Innenfor området er det tillatt med enkel tilrettelegging for å fremme slik bruk.

5.2 Hensynssone infrastruktur, H410_1.

Området H410_1 (tomt A3) kan benyttes midlertidig til riggplass, lagerplass for masser, anleggsområde, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner. Før søknad om fradeling av tomt A3 skal området være ryddet og istandsatt.

5.3 Hensynssone kulturminner, H730_1.

Hensynssone for automatisk fredete kulturminne- kullgrop ID 116598_1 ,(H730_1), er båndlagt etter kulturminneloven.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Dette gjelder kulturminnet og en sikringssone på 5 meter utenfor kulturminnets synlige yttergrense.

§6. FELLES BESTEMMELSER

6.1 Forholdet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernabdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.

6.2 Byggegrenser

Generell byggegrense er 4m, andre byggegrenser framgår av plankartet. For enkelte tomter/formål i planområdet er det definert egne og unike byggegrenser.

6.3 Støy

Støynivået skal ikke overskride grenseverdiene etter enhver gjeldende T-1442 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging». Dette gjelder også i anleggsperioden.

§7. REKKEFØLGEKRAV

7.1 Infrastruktur

Krav til infrastruktur, veier og vann- og avløpsledninger:

Før det kan gis tillatelse til tiltak til vegbygging og vann- og avløpsledninger skal nødvendige tekniske planer for dette godkjennes av kommunen. Det skal utarbeides en VA- plan for området samlet og skal også omhandle tema overvannshåndtering og brannvann før det gis tillatelse til tiltak etter PBL §20-1.



Krav til opparbeidelse av skiløype

Skiløypa som går gjennom planområdet skal opparbeides slik at den kan kjøres på lite snø før det gis tillatelse etter PBL §20-1. Der skiløypa går på myr skal den opprinnelige myroverflata i størst mulig grad bevares slik at myra ikke punkteres og dreneres.

Krav til utbedring av Åslandseterveien

Åslandseterveien (p_V0) skal utbedres i henhold til plantegning og lengdeprofiltegning datert 13.03.23 utarbeidet av Hallingkonsult før det kan gis tillatelse etter PBL §20-1 innenfor planen. Ved praktisk utførelse tillates at lengdeprofiler avviker noe for å hensynta avkjøring til eksisterende eiendommer.

30.05.2023.