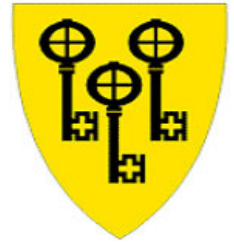


# REGULERINGSBESTEMMELSER

## DETALJPLAN FOR EINARSET ØSTRE, Gol kommune



Planid: 2012011.

Dato: 16.01.14

Godkjent i kommunestyret 07.10.14, sak K 059/14.

Sist revidert (dato): 25.05.21.

### § 1. GENERELT.

#### 1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

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

Fritidsbebyggelse – frittliggende  
Fritids- og turistformål  
Skiløypetrase  
Energianlegg  
Vann- og avløpsanlegg  
Vannforsyningsanlegg

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

Veg  
Annen veggrunn – grøntareal  
Parkering

##### Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

Turveg

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

Landbruksformål  
Friluftformål

##### Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr 6)

Friluftformål i vassdrag

##### Hensynssoner (PBL § 12-6)

Ras- og skredfare

### § 2. FELLES BESTEMMELSER

#### 2.1 Rekkefølgekrav.

- Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til offentlig renseanlegg.
- Det kan ikke gis brukstillatelse før veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til tomten.

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for hytter før det er utredet energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme. PBL (§ 12-7 nr. 8).

## 2.2 **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.

## 2.3 **Byggesøknad.**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes.

## 2.4 **Bygningers plassering.**

Tomtens plassering er avmerket i terrenget med påle. Hovedmøneretningen skal følge lengderetningen på terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Fyllinger skal ikke overskride 1,5 meter. Graden av skjæring i bakkant av fritidsbolig skal være lik eller større enn graden av fylling i forkant. Fyllinger og skjæringer skal tildekkes med matjord og/eller torv og tilsås. Det er ikke tillatt med tv/parabol-antennar og flaggstenger som kommer over mønehøyden.

## 2.5 **Bygningers utforming.**

*Form og takutforming.*

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30°.

*Farger og materialer.*

Det skal brukes mørke jordfarger og taket skal bestå av tre, torv eller skifer. 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.

## 2.6 **Ubebygde 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.

Det er ikke tillatt å gjerde inn hele tomta, inntil 500 m<sup>2</sup> kan inngjerdes (inkl. bygningene).

## 2.7 **Parkering.**

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. fritidstomt/enhet.

## 2.8 **Strøm/vann/avløp.**

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler skal legges i bakken.

## 2.9 **Anleggstrafikk**

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager

mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse.

### § 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Tidligere godkjente tomter har maksimal tillatt BYA pr tomt = 217 m<sup>2</sup> med unntak av tomtene gnr/bnr 41/76-78 som har maksimal tillatt BYA pr tomt = 250 m<sup>2</sup>.

Nye tomter har maksimal tillatt BYA pr tomt = 210 m<sup>2</sup>.

For alle tomtene gjelder at det er inklusiv utvendig parkering på 36 m<sup>2</sup> og fordelt på maks tre bygninger.

Tverrloft/oppstugu skal ikke utgjøre mer enn 40 % av hyttas BYA. Tverrloft tillates ikke på anneks eller uthus.

Det er kun tillatt med en hytteenhet pr tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks. Maksimal tillatt BYA for anneks og uthus = 30 m<sup>2</sup>.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m. For grunnmur og pilerer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m. Maksimal mønehøyde på hytte er 6,5 meter. På tomtene 51-53 er maks mønehøyde 5,0 meter og gesimshøyde maks 3,8 m. For anneks og uthus er maksimal mønehøyde 4,5 meter. Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning.

For tomtene T1-T3 er det en forutsetning at enhetene tilpasses terrenget ved trapping/underetasje. Det kan etableres parkering i underetasje og dette regnes da ikke med i utnyttingsgraden.

#### 3.2 Fritids- og turistformål

Maks tillatt BYA pr tomt = 210 m<sup>2</sup>.

For alle tomtene gjelder at det er inklusiv utvendig parkering på 36 m<sup>2</sup> og fordelt på maks tre bygninger.

Tverrloft/oppstugu skal ikke utgjøre mer enn 40 % av hyttas BYA. Tverrloft tillates ikke på anneks eller uthus.

Det er kun tillatt med en hytteenhet pr tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks. Maksimal tillatt BYA for anneks og uthus = 30 m<sup>2</sup>.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m. For grunnmur og pilerer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m. Maksimal mønehøyde på hytte er 6,5 meter. For anneks og uthus er maksimal mønehøyde 4,5 meter.

Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning.

#### 3.3 Vannforsyningsanlegg – VF

Innenfor planområdet er ett område (VF) regulert til Vannforsyningsanlegg.

Innenfor V1 skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse med vannforsyningsanlegg. Denne bebyggelsen skal i så stor grad som mulig fylles ned og forblendes i forkant. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor området.

#### **3.4 Skiløypetrase**

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. Det kan skje mindre terrengarbeid i skiløype traseen for å heve standarden på løypen.

### **§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **4.1 Generelt.**

Skuldre, fyllinger og skjæringer skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert. Vegene er privat eid.

#### **4.2 V1**

Har regulert bredde 15 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 7 meter. Byggegrense er 15 meter fra midten av vegen. Frisiktlinjer mot V1 er 4 x 50 m.

#### **4.3 V2, V11**

Er regulert med bredde 10 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 4 meter.

#### **4.4 V3, V9-V10, V12, V14-V17**

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

#### **4.5 V4-V7, V13, V18-V20**

Er regulert med bredde 7 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 3 meter.

#### **4.6 V8**

Er regulert med bredde 6 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 3 meter.

#### **4.7 Parkering**

Områder for privat parkering er i hovedsak tenkt for besøkende og reserveparkering for hyttene når veger ikke er brøytet.

### **§ 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

#### **5.1 Landbruksformål**

Stølsbygg som ikke er viktige for landbruksdrift, kan bruksendres til utleie eller kommersielle formål dersom dette ikke kommer i konflikter med andre viktige interesser.

#### **5.2 Friluftformål**

Grønnstruktur er område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer etc kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. I områdene mellom hyttene skal deler av vegetasjonen bevares. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten.

## **§ 6. HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN**

### **6.1 Ras- og skredfare**

Før nye fritidsboliger blir tatt i bruk skal sikringstiltak som reduserer faren for skred mot bygninger iverksettes. Alternativt må bygningene dimensjoneres slik at de ikke blir skadet av snøskred. Sammen med byggesaken skal tiltakshaver vise hva tiltak som må gjøres for at plan- og bygningslovens skredkrav blir oppfylt. Jfr Teknisk forskrift §7-32.