



Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

Reguleringsplanen erstatter deler av reguleringsplan *Auenhauglie*, PlanID 3324_2010001, ikraftsettelsesdato 11.05.2010.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse - frittliggende
 - Vann- og avløpsanlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Parkering
3. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
 - LNF
 - Friluftsmål

3. Felles bestemmelser

3.1. Kulturminner

Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Viken fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven §8, 2. ledd.

3.2. Teknisk infrastruktur

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål. Alle typer kabler og ledninger skal legges i bakken

3.3. Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og veganlegg. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesak.

3.4. Gjerder, ol..

Det skal ikke settes opp gjerde rundt den enkelte fritidseiendom. Det kan gjerdes inntil 500m² av tomta inklusiv bebyggelsen under forutsetning at det blir brukt gjerdetype godkjent av stølslaget.

Det tillates ikke å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn eller lysmaster innenfor byggeområdet. Parabolantennener skal ikke føres opp over mønehøyde.

3.5. Byggegrenser

Der hvor byggegrensen ikke er angitt i plankartet gjelder vanlig 4 meters byggegrense.

3.6. Energiforsyning

I nye frittliggende fritidsboliger skal det være minst 2 oppvarmingssystem, der minst ett skal være basert på biobrensel eller geovarme.

3.9. Utforming

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Ny bebyggelse i området skal tilpasse eksisterende bebyggelse mht. takform, materialbruk og farge.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig og eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsåes. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

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

4.1. Frittliggende fritidsbebyggelse

4.1.1. Utnytting

Det kan på hver tomt etableres en frittliggende fritidsbolig med inntil to tilhørende bygg (anneks og /eller uthus).

Tillatt utnytting er 210 m² BYA per tomt.

Tillatt BYA for anneks 30 m² BYA pr bygg. Anneks skal funksjonelt fungere sammen med hovedbygget og tillates brukt til varig opphold, vilkåret er at fritidsboligen (hovedbygget) og annekset utgjør en hytteenhet. Avstanden mellom hovedbygg og anneks skal ikke overstige 4 meter.

Tillatt utnytting for uthus er 25m² BYA. Uthus skal ikke benyttes til varig opphold.

4.1.2. Mønehøyde

Maks tillatt mønehøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Maks størrelse for «oppstugu» er 40 % av hyttas grunnflate.

Maks tillatt mønehøyde for sidebygg (anneks/uthus/garasje) er 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

4.1.1. Parkering

Det skal settes av 2 parkeringsplasser (til sammen 36 m²) pr enhet.

Parkeringskravet skal dekkes på hver enkelt tomt.

4.1.2. Utforming

Det skal benyttes mørke avdempa tjære-, jord eller steinfarger utvendig på bygningene. På fasader skal det benyttes tradisjonelle materialer som naturstein og tre.

Til taktekning skal det benyttes mørke avdempa farger, torv, tre eller skifer.

Tak skal utføres som saltak med vinkel mellom 22,5-35 grader.

Anneks/uthus/garasje skal ha tilnærmet samme takvinkel som fritidsboligen.

Oppføring av solcellepanel er tillatt forutsatt at materialvalg og plassering gjør det lite synlig.

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, atkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m.

Den synlige delen av grunnmuren skal ikke overstige 0,70 meter.

Utendørs lyssetting skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Minimum 70 % av lyskjeglen skal vende ned.

4.2. Vann- og avløpsanlegg

Innenfor områdene kan det etableres trykkøkningstasjoner.

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

5.1. Kjøreveg

Vegene i planområdet er private.

Reguleringsbredden framgår av plankartet.

5.2. Parkering

Området avsatt til parkering skal fungere som gjesteparkering og reserveparkering ved dårlig vær om vinteren.

6. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)

6.1. LNF

Areal avsatt til LNF skal nyttes til landbruksdrift.

6.2. Friluftsområde

I friluftsområdene mellom hyttene kan det kun foretas tynning av vegetasjon. Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer framkommeligheten.

7. Hensynssone

7.1. Hensyn friluftsliv

Det skal innenfor sonen tas særlig hensyn til landskap, friluftsliv og bevaring av naturmiljø. Det er innenfor hensynssonen ikke tillatt med bebyggelse.

8. Rekkefølgekrav

8.1. Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal tekniske planer for vann- og avløpsanlegg være godkjent av kommunen.

8.2. Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse, skal det dokumenteres at avløpsrenseanlegg som avløpsvannet fra planområdet skal ledes til, har kapasitet til det antallet enheter som omsøkes og vil drives i samsvar med forurensningsegelverket. Dersom dette ikke kan dokumenteres, skal nødvendig avløpsinfrastruktur opparbeidelses eller oppgraderes slik at bortledning av avløpsvann fra planområdet oppfyller krav i forurensningslovgivningen.

Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise planlagt terrengbehandling på tomte,

adkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, materialer og fargebruk. I rammesøknaden skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

8.3. Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst og parkering.