



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.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende
 - Fritidsbebyggelse – konsentrert
 - Vann- og avløpsanlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkering
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Park

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, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringszone 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, flaggstenger ol..

Det kan settes opp gjerder under forutsetning at det blir brukt gjerdetype godkjent av stølslaget. Slikt gjerde skal vedlikeholdes av eier. Mangelfullt vedlikeholdt gjerde kan kreves fjernet 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. **Byggegrensen i sør skal være minst byggets halve høyde og ikke under 4 meter.**

Det er tillatt med parkeringsanlegg, ganger og lignende under bakken imellom byggeområde 1 og byggeområde 2 innenfor FBK2.

3.6. Energiforsyning

Det skal etableres vannbåren varme i området slik at alle nye fritidsleiligheter kan varmes opp med vannbåren varme.

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

3.7. Krav til utendørsplan

Før behandling av byggesøknad skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, gjerde og material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

3.8. 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.

3.9. Utforming

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.

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 gis en etterbehandling med stedbunden vekstjord og vegetasjon.

3.10 Antall enheter

Det kan ikke etableres flere enheter i planområdet enn det som tilsvarer **225** personekvivalenter (pe). Norsk standard skal legges til grunn i beregninga av antall pe per enhet. **Det er tillatt med inntil 64 fritidsenheter i planområdet.**

3.11 Bekker

Bekker gjennom området skal ikke legges under bakken eller i rør med unntak av ved vegkryssinger. Bekk i øst skal ved utbygging innenfor FBK2 legges om mot øst i åpen grøft rundt bebyggelsen og videre i åpen grøft langs vegen hen til eksisterende rør under veg.

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

4.1. Fritidsbebyggelse frittliggende FBF

4.1.1. Utnytting

Innenfor område FBF skal det settes opp frittliggende fritidsboliger. Maks tillatt BYA = 20 %. Maks tillatt BYA pr. fritidsbolig er 70 m² BYA.



4.1.2. *Mønehøyde*

Maks tillatt mønehøyde er 6 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

4.1.3. *Parkering*

Det skal settes av 1,5 parkeringsplasser pr fritidsbolig. Kravet til parkering kan dekkes innenfor parkeringsarealet P.

4.1.4. *Utforming*

Det skal benyttes mørkt vedlikeholds vennlig kledning på vegger og tak.

Tak skal utføres som tak med skrå flater, med vinkel mellom 20-35 grader.

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

4.2. *Fritidsbebyggelse konsentrert FBK1*

4.2.1. *Utnytting*

Maks tillatt BYA = 40 %.

4.2.2. *Mønehøyde*

Maks tillatt mønehøyde er 11 meter målt fra gjennomsnittlig terreng

4.2.3. *Parkering*

Det skal settes av 1,0 parkeringsplass pr. leilighet med < 4 senger og 1,5 parkeringsplass pr. leilighet > 4 senger. Kravet til parkering kan dekkes innenfor parkeringsarealet P.

4.2.4. *Utforming*

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22,5 og 35 grader. Utvendig farge skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.

4.3. *Fritidsbebyggelse konsentrert FBK2*

4.3.1. *Utnytting*

Maks tillatt BYA = 40 %.

4.3.2. *Mønehøyde*

Bygg innenfor byggeområdet 1 skal bygges delvis inn i terrenget. Maks tillat mønehøyde er 6 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Maks tillat kotehøyde for bygg innenfor byggeområde 1 er 842 moh.

Maks tillatt mønehøyde for bygg innenfor byggeområde 2 er 11 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Maks tillat kotehøyde for bygg innenfor byggeområde 2 er 852 moh.

4.3.3. *Parkering*

Det skal settes av 1,0 parkeringsplass pr. leilighet med < 4 senger og 1,5 parkeringsplass pr. leilighet > 4 senger.

Parkering kan etableres under bakken.



4.3.4. *Utforming*

Det skal benyttes jernvitrolbehandlet/royalbehandlet eller annen kledning med naturlig patina utvendig på bygningene.

Innenfor byggeområde 1 er det tillatt med flatt og/eller skrått tak.

Innenfor byggeområde 2 skal tak utføres som tak med skrå flater. Retning og vinkel skal varieres for å tilpasse seg omkringliggende fjellandskap.

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

5.1. *Kjøreveg*

Vegene i planområdet er private. V1 skal fungere som inn- og utkjøring til parkeringsareal P og som innkjøring til parkeringsanlegg under bakken i FBK2. V2 skal fungere som utkjøring fra parkeringsanlegg under bakken i FBK2. Frem til hele byggeområde 2 er utbygget kan V1 brukes både som ut- og innkjørsel.

5.2. *Annen veggrunn - grøntareal*

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet, skal arealer avsatt til annen veggrunn få en grønn utforming.

5.3. *Parkering*

Parkeringsareal P skal fungere som parkeringsareal for område FBK1 og FBF. Arealet kan også brukes frem til det er bygget tilstrekkelig parkeringskapasitet i FBK2.

Det er innenfor området tillatt å oppføre garasjer/carporter. Maks tillatt mønehøyde for garasjer/carporter er 4,5 m.

6. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1. *Park*

Området avsatt til park skal være felles for alle enheter i området. Det er innenfor området tillatt med tiltak som fremmer bruk av området. Det skal ikke utføres tiltak som privatiserer området eller hindrer fremkommeligheten.

7. Rekkefølgekrav

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. **Det må søkes plangodkjenning fra Mattilsynet av etablerings- og driftsplaner for nytt vassforsyningsystem.**

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

Før igangsetting av anleggsarbeid må Mattilsynet kontaktes for å få informasjon om status for ulike skadegjørere, inkl. floghavre, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes.