

**REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
BERGSHAMMARLIE
DEL AV EIENDOMMEN 167/ 2
SIGDAL KOMMUNE.**

Bestemmelsene er vedtatt 15.06.2012.

Bestemmelsene er rev. etter vedtak i hovedutvalget i sak ND-11/22 08.06.2011 SST.

Bestemmelsene er revidert etter endring av planen. Nytt punkt under § 4.12. I §2 er navn på plankart endret. 31.10.2016 TSS.

§ 1. PLANENS FORMÅL.

Reguleringsplanen skal legge tilrette for utbygging av fritidsboliger som en fortetting innenfor eksisterende byggeområder. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende- og nye løyper og stier. Det skal sikres adkomstvei til alle nye fritidsboliger og til de av eksisterende som ønsker det.

§ 2. AVGRENSNING.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 31.10.2016.

§ 3. REGULERINGSFORMÅL.

Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og Bygningslovens (Pbl § 25).

§ 5 Byggeområde, (Pbl §25, 1. ledd nr. 1): Område for fritidsboliger.

Byggeområde, (Pbl §25, 1. ledd nr. 1): Område for kafe/ turistanlegg.

§ 6 Fellesområder, (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7), Felles avkjørsel, adkomst.

§ 7 Spesialområder, (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6), Friluftsområder.

§ 8 Spesialområder, Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6), Bevaringsområde kulturminner.

§ 4. FELLES BESTEMMELSER.

4.1 BYGNINGSPLASSERING.

Bygninger kan oppføres innen en sirkel med radius 15 m fra utsatt, nummerert fastmerke innmålt med GPS – dog slik at bygning plasseres innfor tomtegrense og i samsvar med bestemmelser i Plan- og Bygningsloven.

4.2 PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet. Parkeringsplassene anlegges, for nye fritidsboliger, på egen tomt og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

Fritidsboliger hvor det søkes om å legge inn vann, (innenfor planområdet), skal tilknyttes HAGAS, (Haglebu Vann- og Avløpssekskap) før brukstillatelse kan gis.

- 4.3 VEGETASJON.
Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Evt. hogst skal utføres av grunneier og skal skje i samråd med skogbrukssjef.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.
- 4.4 PLANERING, RYDDING.
Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.
- 4.5 GJERDER.
Gjerder rundt tomtene tillates ikke.
- 4.6 KABLER.
Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler. Byggeforbudgrensen mot nettstasjoner er 5,0 meter og mot 22 Kv høyspentlinje 10,0 meter.
- 4.7 KULTURMINNER.
Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Utviklingsavdelingen i Fylket varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
- 4.8 VA-ANLEGG – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.
Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis. Alle fritidsboliger innen området hvor det skal legges inn vann, skal tilknyttes HAGAS, (Haglebu Vann- og Avløpselskap).
Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger i reguleringsområdet.
- 4.9 PLANFRI KRYSSING AV SKILØYPE - REKKEFØLGEBESTEMMELSER.
Planfri kryssing mellom vei og hovedskiløype lengst nord-vest i planområdet skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis tillatelse til tiltak, som betinger kryssing av hovedskiløype, på tomter eller veier nord for hovedskiløype i planens nord-vestre hjørne.
- 4.10 UTBYGGINGSFOND – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.
Før deling og bygging kan iverksettes på den enkelte tomt, skal det være inngått avtale om inngåelse i utbyggingsfond i samsvar med i vedtak fattet av kommunestyret den 02.04.09 i sak KS-16/09 og den 20.05.2010 i sak KS-36/10.

- 4.11 **ARKEOLOGISKE UTGRAVINGER – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.**
Før iverksetting av nye tiltak innenfor planområdet, skal det søkes dispensasjon for automatisk fredede kulturminner – ID 116846, ID 116848, ID 15677, ID 15680, ID 106706, ID 72800, ID 15682, ID 106709-2, ID 116865, ID 116847, ID 45336, ID 116820-4, ID 116709-3.
Det skal tas kontakt med Buskerud Fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.
- 4.12 Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjon av den berørte automatisk fredete kullgroppen – id 116852.

§ 5.

5.1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER.

På ordinære tomter er det tillatt å bygge en selvstendig boenhet på inntil 200 m² BYA med tillegg av 36 m² til utendørs parkering. Utendørs parkeringsareal kan ikke bebygges. Alternativt kan det bygges en mindre hovedhytte og et anneks/ uthus eller garasje, dersom selve hytta er mindre enn 200 m² BYA – tilsammen maks 200 m² BYA.

Maks. mønehøyde kan være 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 35 grader.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming.

I forbindelse med bygging kan skjæringer og fyllinger ha en maksimal høyde på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

Bebyggelsen skal videre:

- Oppføres i tre – andre naturmaterialer kan benyttes i tillegg.
- Kles med stående kledning med kraftige hjørnemarkeringer om hytta oppføres i bindingsverk, evt. kan liggende, ukantet kledning tillates.
- Ha brede vindskibord.
- Ha taktekking av torv, bord, (ikke kreosotimpregnerte), trespon, eller liknende.
- Ha oppdelte vinduer.
- Ha alt treverk utvendig, inkl. tretak, beiset i tjære- og jordfargeskala i mørke nyanser, vindskier bør beises i samme farge som vegg. Hvite og lyse farger på vinduer og vindskier, kan ikke godkjennes.

Ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse på regulerte tomter som ligger helt eller delvis innenfor bevaringsområde SL1 – SL15 er bare tillatt når det ikke kommer i strid med bevaringsformålet. Dette er spesielt viktig når det gjelder eksisterende hytter på følgende eiendommer: 152/ 16, 167/ 17, 167/ 22, 167/ 78, 167/ 81, 167/ 83, 167/ 107, 167/ 113, 167/ 127, 167/ 132, 167/ 161, 167/ 185, 167/ 188, 167/ 214, 167/ 220, 167/ 235, 167/ 478 og 167/ 494.

5.2 BYGGEOMRÅDE FOR KAFE/ TURISTANLEGG.

Innenfor områdene tillates oppført bebyggelse for kafe/ turistanlegg, tillatt utnyttelse er inntil 25 % BYA - jfr. NS 3940, (eksklusiv åpen terrasse).

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, maks. mønehøyde 7,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 35 grader.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming.

I forbindelse med bygging kan skjæringer og fyllinger ha en maksimal høyde på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

Bebyggelsen skal videre:

- Oppføres i tre – andre naturmaterialer kan benyttes i tillegg.
- Kles med stående kledning med kraftige hjørnemarkeringer om hytta oppføres i bindingsverk, evt. kan liggende, ukantet kledning tillates.
- Ha brede vindskibord.
- Ha taktekking av torv, bord, (ikke kreosotimpregnerte), trespon, eller liknende.
- Ha oppdelte vinduer.
- Ha alt treverk utvendig, inkl. tretak, beiset i tjære- og jordfargeskala i mørke nyanser, vindskier bør beises i samme farge som vegg. Hvite og lyse farger på vinduer og vindskier, kan ikke godkjennes.

§ 6. FELLESOMRÅDE – FELLES ADKOMSTVEI/ PARKERING.

Adkomstveier til fritidsboligene og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget. Skjæringer, fyllinger og grøfter tilføres skogsjord og såes til.

Veier som kommer i konflikt med hytteeiendommer skal legges om.

Reguleringsbredde på felles adkomstveier skal være min. 6 m, veibredde maks. 3,5 m. Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

§ 7. SPESIALSOMRÅDER.

7.1 FRILUFTSOMRÅDER.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens paragrafer 81, 84 og 93.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider skal utføres på en slik måte at det blir minst mulig synlige spor etter at arbeidene er utført.

Innenfor disse områdene er det viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart, både som skjerm mellom fritidsboligene og i forhold til omgivelsene – grunneier kan foreta en forsiktig tynning.

Kommunen kan tillate at teknisk infrastruktur som VA-anlegg og kabler legges i bakken gjennom friluftsområdet. Slike anlegg skal legges skånsomt i terrenget, mest mulig uten store synlige inngrep. Trasèenes overflate skal planeres og revegeteres med stedegen vegetasjon, så langt dette er mulig.

7.2 SKILØYPE/TURSTI – HOVEDTRASÈ.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens paragrafer 81, 84 og 93.

Hovedløyper/ hovedstier kan opparbeides i samsvar med regulerte trasèer.

§ 8. SPESIALOMRÅDER – BEVARINGSOMRÅDE KULTURMINNER.

8.1 Registrerte- og avmerkede kulturminner er automatisk fredet innenfor et areal på 5 m utenfor det registrerte kulturminnets ytterbegrensning. Alle tiltak som kan ødelegge eller skade kulturminnet eller sikringssonen rundt, er ikke tillatt.

8.2 Bevaring av kulturmiljø, landskap og vegetasjon i bevaringsområdene, SL1 – SL13.

Områdene med myrer, vegetasjon og landskap er særpregede områder for registrerte jernvinneanlegg, blestertufter og kullgroper. I disse områdene skal natur- og kulturlandskapet med enkeltanlegg, vegetasjon samt hydrologiske- og geologiske forhold bevares. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg i området som endrer områdets karakter.

Nye veier og utbedring av eksisterende veier kan tillates i samsvar med denne reguleringsplanen, og når det er nødvendig av hensyn til drift av veiene.

Det er ikke tillatt å legge kabler og annen infrastruktur innenfor bevaringsområdene SL1 – SL13. Nye grøfter for infrastruktur skal ikke krysse spesialområdene. Om gravearbeider likevel skulle være nødvendig, må Fylkeskommunen kontaktes.

Evt. skogsdrift innenfor bevaringsområdene SL1 – SL 13 må utføres slik at kulturminner og landskap ikke skjemmes eller skades.

8.3 Bevaring av anlegg.

Automatisk fredede kulturminner i henhold til "Kulturminneloven" er vist med symbol og ID nr. på plankartet.

Noen enkeltanlegg inngår i større bevaringsområder, SL1 – SL13, markert på plankartet.

Hvis det i fremtiden skal foretas utbygging av eksisterende hytter på eiendommene – 152/ 16, 167/ 17, 167/ 22, 167/ 78, 167/ 81, 167/ 83, 167/ 113, 167/ 127, 167/ 132, 167/ 161, 167/ 185, 167/ 188, 167/ 214, 167/ 220, 167/ 235, 167/ 478 og 167/ 494, skal kulturvernmyndighetene i fylket varsles og gi sin tillatelse før tiltak kan igangsettes. Dersom tiltak som ønskes igangsatt, av kulturmyndighetene vurderes å kunne skade

eller skjemme nærliggende automatisk fredede kulturminner, kan eieren av den aktuelle hytte pålegges å bekoste arkeologisk utgraving av berørte kulturminner.

30/6-17 *Hanne Kustmi Nomars*
ORDFØREREN I SIGDAL