

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## DETALJPLAN FOR GRØNHØVD GNR 71 BNR 167 Nes kommune



Dato: 05.05.11

Revidert (dato): 31.08.11, revidert jfr. behandling i teknisk utvalg 29.11.2011 saksnr 65/11.

Tilhørende plankart datert: 31.08.11

Tilhørende beskrivelse datert: 31.08.11

### § 1. GENERELT.

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

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

Fritidsbebyggelse

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

Veg

Annen veggrunn

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

Friluftsmål

##### Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisiktsone

### § 2. FELLES BESTEMMELSER

#### 2.1 Rekkefølgekrav.

Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til vann- og avløpssystem, og utslippstillatelse er gitt.

Før fradeling av tomt 1, 2, 3 eller 4 kan gjennomføres skal veg V1 være opparbeidet.

Før fradeling av tomt 5, 6, 7 eller 8 kan gjennomføres skal veg V2 være opparbeidet.

Før fradeling av tomt 7 kan gjennomføres må veg V2 og V3 være opparbeidet.

Før fradeling kan skje skal det i tillegg foreligge bekreftelse fra Myking renseanlegg på at det er kjøp andel til den aktuelle tomt.

#### 2.2 Måleverdig bruksareal

Bruksarealet i kjeller skal ikke medregnes visst avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter.

Halve bruksarealet i kjeller skal medregnes visst avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er 0,5 – 1,5 meter.

Bruksareal i kjeller inngår i beregningen der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er større enn 1,5 meter.

#### 2.3 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.

#### **2.4 Byggesøknad.**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i m1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Ev. murer og gjerder skal vises på planen. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt-/fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer. Bygninger, veier og eventuelt murer skal vises med tilnærmet riktig kotehøyde.

#### **2.5 Bygningers plassering.**

Bebyggelsens plassering er avmerket i terrenget med påle. Fritidsbolig skal plasseres slik at pålen blir liggende innenfor yttervegger. Hovedmøneretningen skal følge lengde-retningen på bygningen. De viste bygningsformene på ubebygde tomter er ikke bindende.

Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Fyllinger skal ikke overskride 2 meter og ikke strekke seg lenger enn 2,5 meter fra byggets vegglinje. Graden av skjæring i bakkant av fritidsbolig skal være lik eller større enn graden av fylling i forkant.

Det er ikke tillatt å bygge hvor terrenget har brattere stigning enn 1:4. I terreng med stigning mellom 1:5 og 1:4 skal den totale bredden på bygningskroppen ikke være bredere enn 5 meter målt på utside grunnmur. Breder bygningskropper skal trappes og følge terrenget.

Fyllinger og skjæringer skal tildekkes med matjord og/eller torv og tilsås så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid. Det skal brukes stedegne/hardføre sorter.

Det er ikke tillatt med tv/parabol-antenner og flaggstenger som kommer over mønehøyden.

#### **2.6 Bygningers utforming.**

*Form og takutforming.*

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

*Farger og materialer.*

Det skal brukes mørke tjære- eller jordfarger på hoved flater på bygget, og taket skal bestå av tre, torv, skifer eller shingel. 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.

*Belysning.*

Lyskilde for utvendig belysning skal være skjermet slik at det oppfattes som indirekte belysning. Fargetemperatur skal være tilnærmet lik glødelys.

#### **2.7 Ubebygd 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.

Hele hyttefeltet skal gjerdes inne med sauesikkert gjerde. Det er ikke tillatt med gjerde rundt den enkelte tomt.

## **2.8 Bygningsavfall.**

Sammen med søknad om ferdigattest eller midl. brukstillatelse må det innsendes dokumentasjon på at bygningsavfallet fra byggeprosjektet er levert til godkjent mottak for slikt avfall.

## **2.9 Parkering.**

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet på hver tomt.

## **2.10 Strøm/vann/avløp.**

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

# **§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

## **3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende**

Maksimal tillatt BYA pr tomt = 211 m<sup>2</sup> inklusiv utvendig parkering på 36 m<sup>2</sup> og fortrinnsvis fordelt på flere bygg.

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 = 40 m<sup>2</sup>.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m. For grunnmur og pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m. Maksimal mønehøyde på hytte er 5,0 m. For bod, garasje og anneks er maksimal mønehøyde 3,5m. Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning.

# **§ 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 V4**

Har regulert bredde 10 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 5 meter.

## **4.3 V1-V2**

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

## **4.4 V3**

Adkomst til tomt er regulert med 6 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 3 meter.

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

## **5.1 Friluftsmål**

Grønnstruktur er område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingskap, brønner, ledningstraseer etc kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. I områdene

mellom hyttene kan det kun foretas tynning av vegetasjonen. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten.

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

### **6.1 Sikringsone**

Frisiktsone i veikryss skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder og byggverk m.m. som rekker mer enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.