



1. Hensynsone (§12-6)

1.1 Båndlegging (H730) etter lov om kulturminner (pbl §12-6, jfr. §11-8 d)

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk freda kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse områdene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.

2. Utforming og bruk av arealer, bygninger og anlegg (§12-7 nr. 1)

2.1 Generelt

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes.

Etterbehandling langs nye atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ ledningstraséen.

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

2.3 Krav til utendørsplan

Før behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det settes krav om utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Kartet skal i tillegg til bygningsplasseringer og bygningsvolum angi planlagt terrengbehandling på tomta, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

2.4 Tomtegrenser

Nye regulerte tomtegrenser, og eksisterende tomtegrenser basert på skylddelingsforretning, er veiledende og endelig grenser må fastsettes ved oppmåling. Vegfyllinger/skjæringer utenfor regulert vegformål inngår i tomtearealene.

2.5 Bruk av arealer

Området regulert til fritidsbebyggelse omfatter 33 nye tomter. I tillegg omfattes planen av 7 eksisterende fritidseiendommer.

Området regulert til grønnstruktur omfatter turveg, skitraséer og korridorer for "ski in/ski out".

Området regulert til landbruk skal benyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet.

I områdene regulert til grøntstruktur skal vegetasjon og naturlig terreng bevares utover normal tynning/vedhogst og nødvendig etablering av anlegg knyttet til tur- og løypenettet. Atkomstveg til T15 tillates lagt i grøntdrag sørøst for tomta, og skal plasseres i samsvar med pkt 2.3. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.



Det er krav til sikker kryssing mellom turtraséer og atkomstveger på oversiktlige steder.

Området regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter nye og eksisterende veger og parkeringsareal.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

2.6 Utnytting

På tomtene T1 – T33 kan det bygges ett frittliggende fritidsbygg med tilhørende anneks/uthus/garasje. Tillatt utnyttning er 200 m² BYA. Garasje/anneks/uthus kan bygges med bruksareal inntil 30 m². Tillatt utnyttning beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940, og inkl. 36 m² til parkering i garasje eller utendørs biloppstillingsplass.

MUA skal være 25 m² pr. boenhet.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,5 meter. Maks tillatt mønehøyde for garasje/uthus/anneks er 4,5 meter. Mønehøyder er oppgitt i forhold til eksisterende terreng rundt bygningen, og skal måles i forkant av bebyggelsen.

Eksisterende hytter og fradelte ubebygde tomter skal ha samme rammevilkår som de nye tomtene.

2.7 Plassering

Bygninger skal plasseres i samsvar med pkt. 2.3. Byggegrenser framgår av plankartet.

Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng.

Anneks/uthus/garasje skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

2.8 Utforming

Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene.

Tak skal utføres som saltak/tak med skrå flater, med vinkel mellom 20 - 35 grader. Det skal benyttes torv eller skifer som taktekking.

Det tillates ikke «oppstugu» på bygningene.

Anneks/uthus/garasje skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge.

2.9 Ubebygde arealer

I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes slik at det får et naturlig utseende.



3 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (§12-7 nr. 2)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det utarbeides illustrasjonsmateriale iht. pkt. 2.3.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for veier med parkeringsplasser skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen, og godkjent utslippstillatelse skal foreligge.

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet skal arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud Fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

4 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

Tomt 8 kan disponeres som midlertidig massedeponi i tilknytning til utvikling av planområdet, tidsbegrenset til en periode på 7 år fra vedtatt plan.

5 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (§12-7 nr. 10)

Før det gis brukstillatelser for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg.

Før iverksetting av tiltak iht. angjeldende detaljregulering skal det foretas arkeologiske utgravinger av et utvalg av de berørte automatiske fredete kulturminnene i planområdet, 9 kullgroper – ID138512, ID138513, ID138514, ID138515, ID128518, ID138519, ID138520, ID138521 og ID138523. Det skal tas kontakt med Buskerud Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 14)

Ny hovedveg gjennom planområdet skal bygges med vegbredde 5,5 m (5,0 m kjørebane, og 2 * 0,25 m skulder). Øvrige atkomstveger skal bygges med vegbredde 3,5 m (3,0 m kjørebane, og 2 * 0,25 m skulder). Ved bygging kan det gjøres mindre justeringer av vegtraséer for optimal terrengtilpassing.

Reguleringsbredder framgår av plankartet.

Regulerte veger er private, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

7 Trafikkregulerende tiltak og parkering (§12-7 nr. 7)

Regulerte vegtraséer skal gi helårlig atkomst til områdene.

Det skal etableres 2 vinterbrøytete parkeringsplasser pr. hyttetomt/boenhet.