

Detaljreguleringsplan for Sortebergstranda Krødsherad kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt 19.06.2025, saksnr. 21/1851

PLANID: 3318-110

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 16.05.25

1. Planens hensikt

Målet med planen er å legge til rette for fritidsboliger med tilhørende adkomst, vegger, parkering, mindre badeplass, turveg og VA-løsning.

2. Reguleringsformål, Hensynssoner og Bestemmelsesområder

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5, 12-6 og 12-7.

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, ledd nr. 1):

- Fritidsbebyggelse – frittliggende: FB
- Energianlegg: EA
- Småbåtanlegg i vassdrag med tilhørende strandsone: SMS
- Lekeplass: LEK
- Parselhage: HA

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

- Veg: V
- Annen veggrunn – grøntareal: AVG
- Parkering: P

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turveg: TV

Landbruk, natur og friluftsmål samt reindrift LNFR (PBL § 12-5, Nr. 5):

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5 Nr. 6):

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Badeområde: VBAD

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt: H140
- Flomfare: H320
- Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabel): H370

Bestemmelsesområde (PBL §1 2-7)

- Infiltrasjonsområde: #

3. Felles bestemmelser

3.1 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marken eller ved annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvern avdeling skal varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

3.2 Byggegrenser og frisiktsoner

Det er for enkelte tomter i planområdet definert egne og unike byggegrenser.

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet, følger byggegrense formålsgrensen.

Frisiktsone (H140_1-2) for avkjøring er 6 x 105 m.

Innenfor angitt hensynssone frisikt tillates ikke høyere vegetasjon, snø eller andre objekter høyere enn 0,5 meter.

3.3 Vann og avløp

Det skal utarbeides VA-plan for område.

Det etableres egne borebrønner for vann til fritidsboligene.

Alle bygg med innlagt vann og avløp skal knyttes til avløpsanlegg.

Ved fremtidig utbygging av offentlig vann og avløp, kan all bebyggelse få krav om påkobling jf. pbl §§ 27-1 og 27-2. Dersom slik påkobling er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning. Kommunedelplan for vann, avløp, overvann og vannmiljø angir retningslinjer for påkobling til offentlig nett.

3.4 Overvann

Overvann fra planområdet skal håndteres tilstrekkelig internt, samt på en slik måte at nedstrøms områder ikke får økt ulempe. Det skal settes av tilstrekkelig og hensiktsmessige arealer for overvannshåndtering gjennom åpne løsninger.

Takvann og overflatevann skal ledes direkte ut i terrenget på egen tomt og føres åpnet videre (etter mulig fordrøyning) mot flomveier. Tette flater skal reduseres i størst mulig grad for å sikre lokal infiltrasjon av mindre nedbør.

3.5 Fradeling

Det tillates ikke fradeling av tomter ut over tomter vist i planen.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fritidsbebyggelse, FB 1-15

Innenfor byggeformålet fritidsbebyggelse kan det bygges **inntil 15 enheter, 1 enhet pr. tomt.**

Utnyttelse og krav til parkering

Tomter kan bebygges med maks 150 m² BYA, inkludert to parkeringsplasser på hver tomt. En parkeringsplass utgjør 18 m².

Byggehøyder og takform

Det tillates maks en etasje for bebyggelse. Maks gesimshøgde for fritidsbolig er 3,5 m og maksimal mønehøyde for fritidsbolig er 6 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde for garasje/uthus er på 5,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates saltak med en takvinkel på 22-36 grader.

Terrengtilpasning

Bygningsvolumer skal tilpasses terreng. Det skal være balanse mellom fylling og skjæring. Maks skjæring/fylling er 2 m. Ved behov for støttemur skal denne utføres i naturstein. Maks støttemur mot skråning er 1,5 m. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng.

Terrenginngrep skal reduseres til et minimum. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal plastres med torv/vekstmasse og tilsåes seinest påfølgende vekstsesong slik at inngrepet får et naturlig utseende. I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Fjell i dagen skal så langt mulig bevares.

Nødvendig areal til skjæring/fylling fra veg utover det som er regulert til annen veggrunn, skal være del av områdene regulert til fritidsbolig.

Estetikk

Alle tak skal være av mørkt og matt materiale eller torv. Glasert stein eller reflekterende materialer tillates ikke på tak eller fasader.

Fargebruk skal være mørk / jordfarget / gråbrun og tilsvarende. Dette gjelder både murer, kledning, vindskier og vindusomramminger, samt garasjeporter og utvendige dører i bygg.

Møneretning skal være parallelt med terrengkotene, med unntak av felt FB8-15 på grunn av fallvind.

Vinduer

Vindusflater over 2 m² skal brytes opp eller det skal iverksettes refleksjonsdempende tiltak. Refleksjonsdempende tiltak skal beskrives i byggesøknad.

Gjerder

Et areal på inntil 150 m² nærmest fritidsboligen kan vernes mot inntrengning av dyr ved oppsetting av gjerde, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad og etter byggemelding til Krødsherad kommune. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. § 20-4.

Situasjonsplan

Ved byggesøknad/ melding om tiltak skal det framlegges situasjonsplan i målestokk M 1:500 som viser alle tiltaks plassering, tilstrekkelig antall terrengprofiler av eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende og ny vegetasjon, disponering av overskuddsmasser, system for overflatevann og grøfter for tekniske anlegg som skal godkjennes før igangsettingstillatelse blir gitt. Atkomst som midlertidig anleggsvei eller permanent vei skal vises i søknaden

Flaggstenger, solcelleanlegg og belysning

Flaggstenger tillates ikke. Det tillates ikke vindmøller eller lignende.

Solcelleanlegg tillates etter søknad til Krødsherad kommune. Disse skal ha en matt overflate, og skal ikke være reflekterende. Solcellepanel for den enkelte tomt skal være montert på bygg, men ikke som frittstående anlegg.

Flombelysning er ikke tillatt. Det tillates kun indirekte og nedadrettet belysning (skjermet belysning) som er montert på bygning. Belysning kan bare plasseres ved inngangsparti og oppholdsareal/terrasser.

Renovasjon

Alt forbruksavfall leveres i henhold til enhver tids gjeldende renovasjonsordning for Krødsherad kommune

4.1.2 Energianlegg, EA

Trafo plasseres innenfor formålet Energianlegg EA med adkomst for vedlikehold og ettersyn.

Elektromagnetisk stråling og eksplosjonsfare – Faresone.

Det skal sikres en faresone på minst 5 meter avstand fra nettstasjon. Innenfor fareområdet er det ikke lov å etablere bygninger, viktige installasjoner eller uteoppholdsarealer. Det kan gis anledning til å samle tekniske installasjoner etter nærmere godkjenning fra kommunen og netteier.

El, tele og ledningsnett

Kabler for strøm, telefon/fiber og kabel-TV etc. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs atkomstveger eller i fellesgrøft med vann/avløp.

Nettstasjoner, fordelingsskap, kummer o.l. prosjekteres i samarbeid med netteier, og skal etableres i eller i direkte tilknytning til kjøreveg.

4.1.3 Småbåtanlegg, SMS1-2

I område for småbåtanlegg kan det etableres flytebrygge på maks 4x17 m. Tidligere dampskipsbrygge kan rekonstrueres med maks 3x15 m.

4.1.4 Lekeplass, LEK

Området skal brukes til aktiviteter som faller inn under friluftsliv og lek. Mindre installasjoner/lekeapparater tillates.

4.1.5 Parsellhage

I området kan det opparbeides parsellhager for framtidig brukere av området. Det tillates ikke bebyggelse innenfor formålet.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Det skal i detaljplanlegging og gjennomføring av utbygging benyttes fagpersoner med kompetanse på myr og avbøtende tiltak.

4.2.2 Veg, V 1-6

Kjøreveg V1 er offentlig veg.

Kjøreveg V2 – V6 er private veger.

Hovedveg V2 har vegbredde på maks 5,0 m, med tillegg for breddeutvidelse i kurver. Samlet regulert vegbredde minimum 8,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde).

Adkomstveger V3, V4 og V5 har vegbredde på maks 4,0 m, med tillegg for breddeutvidelse i kurver. Samlet regulert vegbredde minimum 6,0 meter (inkl. veg, skulder og grøftebredde).

4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal, AVG 1-10

Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong.

Areal avsatt til annen veggrunn skal benyttes til nødvendig annet vegareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, parkeringslommer etc.

4.2.4 Parkering, P

Arealer regulert til parkering P er tiltenkt som gjesteparkering.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turveg, TV 1-2

Turvegen er for allmenn benyttelse. Turvegen skal dimensjoneres slik at den kan benyttes av traktor for transport av båter m.m. Turvegen skal tilsåes.

Kryssing av bekk og veg skal utføres på en skånsom måte. Bru skal vurderes der dette er hensiktsmessig.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

I området kan nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag tillates.

Det kan etableres enkle turstier innenfor formålet. Det kan etter søknad etableres turstier, skiløyper og enkle tiltak som fremmer formålet, f.eks. gapahuker, badstue, bord/benker og bålplasser. Maks. areal for gapahuker og badstue skal ikke overstige $BYA = 30 \text{ m}^2$.

Ved tiltak i og langs bekker, tjern og vassdrag skal kantvegetasjonen ivaretas, og revegetering skal skje med stedegne masser og vegetasjon

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Det tillates alle typer ferdsel i vann/sjø innenfor generelle sjøvettregler. Naturmangfold skal hensyntas.

4.5.2 Badeområde, VBAD

Det tillates alle typer ferdsel i vann/sjø innenfor generelle sjøvettregler.

Naturmangfold skal hensyntas.

Området kan benyttes til badeområde.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

5.1 Frisikt, H140 1-2

Frisiktsone (H140_1-2) for avkjøring er 6 x 105 m.

Innenfor angitt hensynssone frisikt tillates ikke vegetasjon, snø eller annet høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

5.2 Flomfare, H320 1-2

Innenfor fareområdet er det risiko for flom med 200-års gjentaksintervall med klimapåslag. Veg og tomter skal sikres mot skader ved flom. Bekkens naturlige kantsoner skal bevares i størst mulig grad.

Det tillates kryssing av bekk med nødvendig infrastruktur som adkomstvei og kabler for vann, avløp og El. Inngrep utover nevnte er ikke tillatt med unntak av nødvendig vedlikehold. Tiltak for å sikre vannveien med tilstrekkelig dimensjonerte stikkrenner eller kulvert og lignende skal dokumenteres ivaretatt.

5.3 Høyspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler), H370

Innenfor dette arealet tillates ikke bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med trafo-stasjon eller høyspenningsanlegg, det tillates heller ikke aktiviteter som ikke er forenlig med mulig strålingsfare.

6. BESTEMMELSESOMRÅDE (§ 12-7)

6.1 Infiltrasjonsområde, #1

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres biofilter/infiltrasjonsanlegg. Alle fritidsboliger innenfor planområde skal knyttes til det private avløpsanlegget.

Området skal istandsettes og så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelig stand før det kan benyttes til angitte hovedformål.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Før søknad om rammetillatelse eller tillatelse til tiltak

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det gjøres sikringstiltak mot flom langs den søndre bekken.

Før igangsettingstillatelse gis skal alle tiltak på fylkesvei, eller tiltak ved fylkesvei som påvirker fylkesveien, ha byggeplan som er godkjent av fylkeskommunen og en gjennomføringsavtale basert på denne. Tilkobling og adkomst til/fra fylkesvei 2896 (Ringnesveien) etableres med tilhørende friskt.

7.2 Før brukstillatelse kan gis

Før det kan gis brukstillatelse for den første fritidsboligen innenfor planområdet, skal arealet innenfor bestemmelsesområde #1 istandsettes, og ferdigstilles til planlagt hovedformål.