REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING FOR SKARTUMHAGAN

PlanID **2025004**
Sigdal kommune

Dato for siste revisjon av plankartet: 21.09.2026
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 21.09.2026

1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for kombinert bebyggelse i form av forretning, næring, offentlig tjenesteyting og andre typer anlegg innenfor planområdet.

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 - 12-7:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus BF
- Vann- og avløpsanlegg VA
- Bebyggelse og anlegg - kombinert KBA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg KV
- Annen veggrunn, teknisk anlegg AVT
- Annen veggrunn, grøntareal AVG
- Kollektivholdeplass KH

Grønnstruktur

- Grønnstruktur G
- Vegetasjonsskjerm VS

Hensynssoner

- Kvikkleire H390

Bestemmelsesområder

- Kulturminner søkes frigitt #1
- Areal til mulig fremtidig brannvannstank #2
- Stikkrenne under fylkesvegen #3
- Jordvoll #4

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

a) Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye tiltak i felt KBA1, skal det være framført vann- og avløpsledning til feltet.
b) Ved framføring av offentlig vann- og avløpsledning, skal eksisterende bebyggelse innenfor felt BF tilkobles offentlig avløpsnett.
c) Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye tiltak i felt KBA1, skal stikkrenne under fv. 287 Sigdalsveien utbedres (stikkrenne som ligger innenfor #3).
d) Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for det første bygningstiltaket innenfor KBA1, skal kryss mellom o_KV1 og KV2, og KV2 frem til den aktuelle tomten være etablert. Ved første bygningstiltak skal også flytting av busslomme langs fv. 287 og etablering av KV3 gjennomføres.

2.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

2.2.1 Før det gis rammetillatelse for tiltak eller nye bygninger i felt KBA1-2, skal det:

a) Foreligge en godkjent utomhusplan i 1:200 for tiltaket som omsøkes som skal inneholde; Bygninger, adkomstveg, parkering, terrengbearbeiding med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng, forstøtningsmurer og/eller fyllinger/skjæringer med angitt høyde.
b) Foreligge teknisk plan som viser løsning for vann- og avløpsanlegg, samt overvannshåndtering, for området som omsøkes.
c) Foreligge dokumentasjon på at tilgang til tilstrekkelig slukkevann er ivaretatt.
d) Foreligge lengdesnitt for området som omsøkes, som viser nye bygninger og tilliggende anlegg. Snitt skal vise eksisterende og nytt terreng, stigning og høyde på skjæringer/fyllinger og høyde på murer.

e) Foreligge byggeplan for tiltak på Sigdalsveien inkludert omlagt kryss og busslomme. Byggeplanen skal være godkjent av Buskerud fylkeskommune.

2.3 Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider eller tilsvarende fremkommer uforutsette funn av automatisk fredete kulturminner, som for eksempel brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling m.m., skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8, andre ledd**.**

2.4 Avkjørsler

a) Avkjørsler vises med pil på plankartet. Plassering av avkjørsel tillates justert i forbindelse med søknad om tiltak. Det skal sikres fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørevegers plan. Fri sikt skal sikres 4 meter inn i avkjørselen, og 25 meter til hver retning langs hovedvegen.

2.5 Støy

a) Retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal legges til grunn for reguleringsplanen.
b) Tabell 4 i retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for støy i anleggsfasen.

2.6 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankartet.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr.1)

3.1 Boligbebyggelse (BF)

a) Tillatt grad av utnytting er 30 % BRA eller maksimalt 300 m2 BYA, inkludert garasje/carport/bod og lignende. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig og 5 meter for uthus (garasje/carport/bod og lignende), målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal tilpasses terrenget.

3.2 Vann- og avløpsanlegg (VA)

a) Omfatter areal til pumpestasjon for avløpsvann.

3.3 Kombinert forretning, næring, offentlig eller privat tjenesteyting og andre typer anlegg (KBA1-2)

3.3.1 Fellesbestemmelser

a) Innenfor område KBA1-2 kan det etableres en kombinasjon av forretning (ikke dagligvarer), næring (i form av lager, kontor og håndverksbedrifter), offentlig tjenesteyting i form av brannstasjon, og andre typer anlegg.
b) Maksimalt tillatt BRA innenfor område KBA1-2 er 14900m2. Parkeringsareal og garasjeanlegg inngår ikke i beregningsgrunnlaget.
c) Det kan etableres maksimalt 7500 m2 BRA forretning innenfor område KBA1-2.
d) Det tillates etablert interne veier og parkering innenfor feltene. Vei og parkering begrenses ikke av angitte byggegrenser for feltene.

3.3.2 KBA1

a) Byggehøyden for område KBA1 skal ikke overstige 13 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.3.3 KBA2

a) Byggehøyden for område KBA2 skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
b) Adkomst til KBA2 er via KV3.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg – KV

a) Område o_KV1 er eksisterende offentlig kjøreveg (Sigdalsveien)
b) Område KV2 er privat adkomstveg.
c) Område KV3 er privat veg (Skartumveien).

4.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg - AVT

a) Område AVT omfatter sideområder tilhørende offentlig eller privat veg.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal - AVG

a) Område o_AVG omfatter sideområder tilhørende offentlig eller privat veg.

4.4 Kollektivholdeplass – KH

a) Innenfor område o_KH tillates det etablering av kollektivholdeplass.

5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 3)

5.1 Grønnstruktur – G

a) Område G omfatter grøntområder rundt KBA1.

5.2 Vegetasjonsskjerm – VS

a) Område VS omfatter grøntområder mellom Sigdalsveien og KV2. Det tillates etablering av brannvannstank innenfor bestemmelsesområde #2.

6 HENSYNSSONER (§ 12-6)

7.1 Kvikkleire (H390)

a) Hensynssonen gjelder både et løsneområde og utløpsområde. For delen av hensynssonen som er et løsneområde vil alle tiltak, uavhengig av valgt tiltakskategori i henhold til NVEs veileder 1/2019, kunne oppføres med forbehold om at dagens stabilitet ikke forverres, jf. geoteknisk rapport (645114-08-RIG-RAP-02-Ver02) og vedlegg 2 i NVEs veileder 1/2019. Tiltak som forverrer dagens stabilitet, kan ikke etableres innenfor delen av hensynssonen som omfatter faresonens løsneområde. Det er ingen begrensninger på tiltak innenfor den delen av hensynssonen som kun dekker utløpsområdet til faresonen, så lenge tiltaket kan utføres på en måte som ikke påvirker stabiliteten i løsneområdet.

7 BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-6)

8.1 Kulturminner som søkes frigitt (#1)

a) Områdene markert #1 omfatter kulturminner med ID 336506, 336507 og 336508, som søkes frigitt gjennom reguleringsplanen.

8.2 Brannvannstank (#2)

a) Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det etablering av brannvannstank.

8.3 Stikkrenne under fv (#3)

a) Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det utskifting av stikkrenne under fylkesvegen.

8.4 Jordvoll (#4)

a) Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det etableres jordvoll av overskuddsmasser.