

REGULERINGSBESTEMMELSER § 26 FOR SOLLIHEIA HYTTEGREND GNR. 52 BNR. 3 I DRANGEDAL KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plankartet: 9.5.06

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 9.5.06

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Området disponeres til byggeområder for fritidsbolig 342,94 daa, landbruksområder 426,55 daa, spesialområde privat vei 28,47 daa, spesialområde friluftsområde land 262,75 daa, spesialområde friluftsområde vann 2,72 daa, spesialområder kommunalteknisk 25,55 daa, spesialområder steinbrudd 9,28 daa, spesialområde idrettsanlegg 141,04 daa og spesialområde anlegg i grunnen 2,77 daa. Området er vist på plan i målestokk 1:2000 A0 og 1:5000 A2. Totalt areal som reguleres er 1242,45 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legg til rette for fritidsboliger, skibakke, veier, landbruksområde og friluftsområder på et område som i kommuneplanen for Drangedal er vist som LNF-område.

2 § FELLESEBESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

- 1) Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningens form, fasade, vindussetting, materiale, farge og murer harmonerer med de omkringliggende bygninger.
- 2) Felles atkomstveier til byggeområder, avkjøring og parkering skal ferdigstilles før byggetillatelse blir gitt. Veier innenfor området fritidsbolig er merket med stiptet linje for veikant. Kan justeres ved detaljprosjektering.
- 3) Plassering og utforming av hyttene, samt andre konstruksjoner på den enkelte tomt skal godkjennes av kommunen.
- 4) Ubygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- 5) Det er ikke tillatt med flaggstang og utestamp på fritidseiendom/festetomt.
- 6) Alle hytter skal delta i godkjent/pålagt renovasjon. Renovasjon og feing følger kommunal ordning. Felles avfallsbod ved Bø i Tørdal etableres.
- 7) Parabolantenner og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre.
- 8) Det skal være to biloppstillingsplasser pr. hytte.
- 9) Hyttene skal tilrettelegges for innlagt vann fra privat vannverk. Alle hytter skal knyttes til vannledning fra vannverket.
- 10) Alle hyttene/tomtene skal tilrettelegges for vann og gråvannsutslipp. Plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen.
- 11) Strøm, telefon og kabler legges som kabler i bakken.
- 12) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Trær som er til sjenanse eller belastning for eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal

fjernes. Transport i terrenget skal utføres på en skånsom måte for å begrense skader i forbindelse med utbygging.

- 13) Alle hytteeiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufo) borte fra egen tomt.
- 14) For tomter over tunnel og nærmere enn 100 meter skal det ikke sprenges i fjell uten særskilt plan som godkjennes av Drangedal Everk.
- 15) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rekkefølgekrav

- 1) Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger skal veier og parkeringsplasser fram til tomtene være opparbeidet. Det skal foreligge plan for vann og avløpsanlegg før utbygging kan starte.
- 2) Før ferdigattest gis skal fellesområder være opparbeidet og tekniske anlegg for vann og avløp skal være i drift, samt fellesbod for avfall.

2.3 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om byggetillatelse skal Grenlandsstandardens krav til byggesøknad være oppfylt.

2.4 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak, forebygge radonstråling.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

3 § REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområde fritidsbolig

- 1) Reguleringsområde omfatter hytteområdene F1-F9, totalt areal 342,94 daa.
- 2) Tillatt bruksareal for nybygg er T-BRA = 200m². i henhold til TEKN § 3-5. Der plassen tillater det kan tomten bebygges med inntil 3 bygg, der frittstående bod kan ha en maks størrelse på BRA 15 m², frittstående garasje/anneks kan ha en maks størrelse på BRA 50 m².
- 3) Hyttene skal plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. En del av grunnmuren skal falle innenfor nummerert påle satt ut i terrenget. Plasseringen er koordinatbestemt både på kart og i terreng. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassinger.
- 4) Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for det enkelte bygg. Fargevalg skal godkjennes av kommunen ved sterke kontrastfarger og avvikende farger.
- 5) Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50 %) er inntil 3,5 meter og tillatt mønehøyde inntil 7 meter. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift § 4-2 bortsett fra at høyden måles fra topp grunnmur. Maksimal høgde på synlig grunnmur eller pilarer skal være 1 meter. Hyttene bygges med saltak og takvinkel mellom 22 – 40 %. Eventuelt andre bygninger på tomten skal ha samme takvinkel som hovedhytte. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene.

- 6) Byggegrense regulert privat vei til senter vei er 10 meter.
- 7) Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødige hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
- 8) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å sette opp permanent gjerde eller hekk, eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering, ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene.

3.2 Landbruksområder

- 1) Landbruksområder omfatter jordbruk, skogbruk og eventuelle beiter. Området skal ikke benyttes til byggeområde for annet enn landbruksdrift. Areal 426,55 daa.
- 2) Veier i området benyttes også til skogsbilvei for utkjøring av tømmer og annen transport fra landbruksområdet.
- 3) Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for landbruksområdene i planområdet.
- 4) Landbruksområder er også natur- og friluftsområder der allmennheten kan benytte områdene i henhold til friluftsløven.

3.3 Fareområder

Fareområder omfatter areal til høyspent kraftlinjer med byggegrense som vist på plankartet. Det er regulert en bredde på 2x20 meter fra senter kraftlinje.

3.3 Spesialområde privat vei

- 1) Reguleringsområde omfatter veier og parkeringsplasser. Areal er 28,47 daa.
- 2) Veger bygges med bredde= 4 meter inkl. vegskulder. Regulert bredde for veg er 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæringer og fyllinger.
- 3) Vegstandard i henhold til Landbruksveg klasse 3.
- 4) Atkomstveiene skal være bygd før det kan gis byggetillatelse.
- 5) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlige jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.

3.4 Spesialområder friluftsområde land

- 1) Det er avsatt fire områder, totalt 262,75 daa, til friluftsområde.
- 2) Innenfor området er det ikke tillatt oppført bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at det ikke skjemmer naturen.
- 3) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området eller skader løypetraser og terrenget i området. Hogst skal utføres innenfor standard for et bærekraftig skogbruk.
- 4) Det kan anlegges VA- og renseanlegg i grunnen innenfor området.
- 5) Ved område Sigtjønn kan det graves ut myrmasse for å tilrettelegge for utvidelse av tjernet.

3.5 Spesialområde friluftsområde vann

Sollitjenna og Sigjenn er regulert som friluftsområde vann, totalt areal 2,71 daa.

3.6 Spesialområde kommunaltekniske anlegg

Reguleringsområde omfatter pumpestasjon og rense- og infiltrasjonsanlegg. Areal 25,55 daa.

3.7 Spesialområde steinbrudd

- 1) Det er avsatt et område på 9,28 daa til steinbrudd vest i område, langs eksisterende privat vei.
- 2) Området kan benyttes til uttak av masser i byggeperioden for veger, tomter og tekniske anlegg for feltet. Etter at masseforekomsten i området er utnyttet og området utbygget, skal området settes i stand som landbruksområde. Humuslaget og mineraljord legges tilbake og planeres slik at området kan brukes til skogproduksjon. Skråninger i løsmasser planeres i helling 1:1,5 og fjellskjæringer legges med helling 2:1. Fjellskjæringer over 5 m høyde bør fortrinnsvis legges med avsatter. Brattere og høyere fjellskjæringer må sikres for å hindre ulykker i området.
- 3) Områder i massetaket som er ute av drift eller ferdig opparbeidet skal holdes ryddige og i god stand.
Sprengning og støyskapende virksomhet i steinbruddet skal foregå på virkedager innenfor vanlig arbeidstid 0700-1700. Øvrig virksomhet i steinbruddet skal foregå på virkedager mellom kl 0600-2200.

3.8 Spesialområder idrettsanlegg

Areal 141,04 daa.

- 1) Innenfor området kan det bygges heisanlegg, skibakker, bygninger og annet som er nødvendig for drift av skianlegget.
- 2) Utbygging av bygg og anlegg skal foregå etter godkjent situasjonsplan. Bygninger og anlegg skal tilpasses i form, farger og stil i tråd med bestemmelser for byggeområdene.
- 3) Løsmasser i skibakker skal tilsåes med gras.
- 4) Før utbygging av skibakker skal rasfare i område for idrettsanlegg vurderes som en del av søknad om tillatelse til tiltak i henhold til pbl § 93.

3.9 Spesialområder anlegg i grunnen

Det er avsatt et område på totalt 2,77 daa til spesialområde anlegg i grunnen. Området omfatter eksisterende og fremtidig rørgate. Rørgata har en regulert bredde på 10 meter.

Drangedal 9.5.06

DRANGEDAL KOMMUNE
EIENDOM OG DRIFT

Tyke Tveit