

DRANGEDAL KOMMUNE –

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING FOR DELER AV GBNR. 44/1 –

BLEKA SØLIANE

Arkivsaknr:

PlanID: 20190001

Bestemmelsene datert: 05.07.2021 Rev. 29.10.2021

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak(dato), i sak

§1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjeldende innenfor området avmerket med plangrense i plankartet. Plankartet er i målestokk 1:2000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er fortetting av hytter og tilrettelegging av tilhørende ny vei, samt vann og avløp. Også eksisterende hytter reguleres for tilrettelegging av vei og VA.

1.2 Områdene reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121)
- Skiløypetrase` (1420)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

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

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)

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

- Friluftsmål (5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)

- Friluftsområde sjø og vassdrag (6710)

Hensynssone (Pbl §12-6)

- Frisikt 140
- Ras- og skredområde H310
- Flomområde H320
- Høyspenningsanlegg H370
- Hensyn landskap H550
- Bevaring naturmiljø H560

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for etablering av vei, vann/avløp og nye hytter skal det utarbeides en utbyggingsavtale med Drangedal kommunen angående VA anlegg.
2. Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for etablering av vei, vann/avløp og nye hytter skal det foreligge godkjent VA-plan for hele planområdet. VA-planen skal også vise hvordan overvannet skal håndteres.
3. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal parkeringsareal på tomten være ferdig opparbeidet iht. byggetillatelsen. I tillegg skal vann og avløpsanlegg, samt strøm være tilkoblet bygningen.

2.2 Dokumentasjonskrav

Det skal i forbindelse med byggesøknad for hver enkelt tomt utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise fritidsboligen og øvrige bygningers nøyaktige plassering, adkomstvei og parkering. Utsprengte areal skal fremgå av planen, og det skal vises terrengsnitt for tomten som viser bygningers møne- og gesimshøyde, samt høyde på grunnmur og terrasse.

2.3 Landskap og tilpasninger

Ved utforming av bygg og anlegg skal eksisterende terreng og stedlig vegetasjonen i størst mulig grad bevares, jfr. kommuneplanens bestemmelser 13.2 *Landskap og tilpasninger*. Bebyggelsen skal i form, fargebruk og tilpasning til landskapet utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Unødvendige sprengningsarbeider skal unngås slik at tomten bevarer sitt naturlige preg. Høye pilarer og grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Tiltak innenfor planområdet er omfattet av meldeplikten etter kulturminneloven § 8 annet ledd. Om det viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det. (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.5 Tiltak i anleggsperioden

I anleggsperioden skal omkringliggende veier og bebyggelse sikres og skjermes tilstrekkelig mot støv i henhold til gjeldende miljøkrav.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal tilfredsstillende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, kapittel 4 i T – 1442-2012.

§3 - REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.2 Fritidsbebyggelse – felles bestemmelser

Bestemmelsene er felles for alle delområde (L, M, O, S, P og T) - BFF1 – BFF 30.

Hver enkelt hytte får avsatt et areal på ca. 800m² til disposisjon ved festetomter, symbolisert som sirkler på plankartet. Ved fradeling av tomter skal den enkelte tomt være ca.700m²- 800m².

Alle tiltak skal ta strenge landskapshensyn. Bygninger skal plasseres så tett på terrenget som mulig, med bare minimale utsprengring eller terrengoppbygging. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig og begrenset inngrep skal etterstrebtes slik at feltet fremstår som naturområde.

Innenfor formålet kan det etableres adkomstveier fra innregulert hovedvei og frem til hver enkelt hytte. Tekniske installasjoner legges i veitrase.

For eiendom g/b/fnr. 44/1/131 tillates en oppgradering av eksisterende avkjørsel. Tiltakene skal godkjennes av grunneier

3.1.3 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Maksimalt antall hytter tillatt oppført innenfor hvert byggeområde BFF1 – BFF30:

Del-område	Bygge-område	Størrelse	Eksisterende bebygde hytter	Eksisterende ubebygde hytter	Tillatt nye hytter	Hytter totalt
	BFF1	4,2daa	0	4	0	4
L	BFF2	13,6daa	5	0	0	5
L	BFF3	4,8daa	1	1	0	2
L	BFF4	36,9daa	9	3	4	16
L	BFF5	1,8daa	1	0	0	1
L	BFF6	1,6daa	1	0	0	1
L	BFF7	2,3daa	2	0	0	2
M	BFF8	25,3daa	11	1	0	11
M	BFF9	46,0daa	20	0	2	22
M	BFF10	8,0daa	8	0	0	8
S	BFF11	5,4daa	2	0	0	2
S	BFF12	2,0daa	1	0	0	1
O	BFF13	10,0daa	5	0	0	5
T	BFF14	1,7daa	1	0	0	1
T	BFF15	1,1daa	1	0	0	1
T	BFF16	8,9daa	2	0	0	2
T	BFF17	44,0daa	14	0	4	18
T	BFF18	17,4daa	8	0	1	9
T	BFF19	19,3daa	6	0	1	7
T	BFF20	3,7daa	2	0	0	2
T	BFF21	10,0daa	4	1	0	5
T	BFF22	11,5daa	6	0	0	6
	BFF23	5,2daa	0	0	4	4
S	BFF24	14,7daa	3	0	2	5
S	BFF25	28,7daa	7	0	4	11

S	BFF26	50,6daa	6	0	14	20
P	BFF27	1,3daa	0	1	0	1
P	BFF28	4,9daa	4	0	0	4
P	BFF29	7,9daa	4	2	0	6
P	BFF30	1,0daa	0	1	0	1
	Totalt	393,6daa	134	14	36	183

Utnyttelsesgrad

Det tillates maksimalt bebygd areal BYA pr. tomt = 250m², inklusiv parkering

Det tillates oppført fritidsbolig med en boenhet pr. tomt. I tillegg tillates oppført to sekundærbygg (anneks, garasje, bod, grillhytte etc.)

- Fritidsbolig kan oppføres/utvides til maksimalt 150m² BYA.
- Anneks kan oppføres inntil 30,0m² BYA.
- Frittstående garasjer begrenses til en etasje og grunnflate ikke over 50m² BYA. Loft med boareal på garasjen tillates ikke.
- Grillhytte 20,0m² BYA.
- Frittstående bod/uthus kan oppføres inntil 15,0m² BYA.
- Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser pr. tomt, tilsammen 36,0m² BYA.

Høydebegrensning

Alle mål tas fra gjennomsnittlig planert terreng.

- Fritidsboliger kan oppføres med maksimal mønehøyde på 5,5m, og gesimshøyde på 4,0m.
- For hytte TB2, TB3 og TB4 innenfor BFF23 tillates mønehøyde på 6,5m, og gesimshøyde på 4,0m
- Anneks kan ha maksimal mønehøyde på 4,5m² og gesimshøyde på 2,5m
- Garasjer kan oppføres med mønehøyde på 4,0m og gesimshøyde på 3,0m.
- Bod/uthus kan ha maksimal mønehøyde på 4,0m og gesimshøyden skal ikke overskride 2,5m.

Byggegrenser

Byggegrense fra senterlinje nye veier er 8m.

Byggegrense fra Blektjenna er tegnet inn på planen.

Der byggegrense ikke er vist følger byggegrense formålsgrensen.

Estetikk

Hyttene skal ha saltak og tekkes med torv, tre eller materialer med mørk og matt farge.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen.

Bod/garasje/anneks eller grillhytte skal plasseres i naturlig tilhørighet til fritidsboligen.

Utebelysning skal ikke være sjenerende. Det er ikke tillatt med vegbelysning/gatelys.

3.1.2 Skiløypetrase`

Omfatter skiløype innenfor planområdet. Der skiløypa krysser SKV2, Blekaveien, og SKV18 skal løypa lages slik at farten i løypa senkes mest mulig. Krysningpunkter skal skiltes med varselskilt for «Kryssende skiløype».

3.1.3 Renovasjonsanlegg BRE

Omfatter areal avsatt til renovasjon ved avkjørselen til Langmyrveien.

3.1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Omfatter areal for trafo og VA-anlegg.

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

Generell bestemmelse:

Avkjørsel mot fv. 358 Gautefallveien anlegges i henhold til Statens vegvesens krav til geometrisk utforming og sikt for avkjørsler.

Nye vegger skal legges slik at høye skjæringer og fyllinger begrenses så mye som mulig. Fyllinger skal påføres jord og tilsås med stedegen vegetasjon. Til murer skal benyttes miljøtilpasset tørrmur.

Nye veier etableres med veibredde 4,0m og med 1,5m annen vegareal på begge sider.

3.2.1 Kjørevei

Gjelder private og offentlig veier i planområdet.

o_SKV1 omfatter eksisterende fv. 358 Gautefallveien med byggegrense på 20m fra senterlinje vei.

SKV2 – SKV10 omfatter eksisterende veier i feltet.

SKV11 Adkomst til BFF1.

SKV12 veistrekning som sammenbinder SKV7 og SKV8

SKV13 Adkomst til hytte 2 – 5 innenfor BFF26

SKV14 Adkomst til BFF14

SKV15 Adkomst til eksisterende og nye hytter innenfor BFF17

SKV16 Adkomst til eksisterende og nye hytter innenfor BFF25 og BFF26

SKV17 Adkomst til hytte 9 – 14 innenfor BFF26

SKV18 Adkomst til hytter innenfor BFF23

SKV19 Adkomst til eksisterende og nye hytter innenfor BFF24

SKV20 Benyttes som kjørevei frem til renovasjonsbod ved avkjørselen til Sølia. Veien skal være enveiskjørt i nord-østgående retning og ha tillatt fartsgrense 20km/t.

3.2.2 Annen veigrunn/ tekniske anlegg

Arealer benyttes til grøft, tekniske installasjoner, skjæringer, fyllinger og snøopplag langs veien.

3.2.3 Annen veigrunn/ grøntareal

Gjelder veikant og grøft mellom veikant og tilstøtende formål. Areal skal benyttes til snø opplag etc. Høy vegetasjon tillates ikke av trafiksikkerhetsgrunner.

3.2.4 Parkering

Arealene benyttes til felles parkeringsplasser for hyttene i planområdet. Plassen kan også benyttes som gjesteparkering. Det kan etableres ladestasjoner ihht. hytteeiernes behov.

§3.5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl §12-5 nr. 5)

3.5.1 Friluftsmål LF

Området skal bevares som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

Etter avtale med grunneier kan felles møteplass/ grillplass tilrettelegges.

Det kan anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur innenfor friluftsområdet. Traseer skal legges skånsomt i terrenget og sprengning av sva-fjell skal unngås.

§3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)

3.6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Gelder formålet VFV1 – VFV3 som omfatter Blektjenna, Grostjenn og Standardtjennane som skal bevares slik de ligger i dag.

§4 - HENSYNSSONER

Pbl §12-6

4.1 H140 Frisikt

I avkjørselen til Blekaveien skal det være frisikt 10 x 153 m i begge retninger. De tre andre avkjørslene innenfor planområdet skal ha frisikt 4x122m. I frisiktsonene skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt og områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag.

4.2 H310 Ras- og skredfare

H310-1 og H310-2 gjelder fare for snøskred. Innenfor fareområde H310-1 skal vegetasjonen beholdes sør-øst for høyspentlinje og innenfor fareområde H310-2 skal vegetasjonen beholdes øst for Blekaveien.

Innenfor H310-3 skal det utføres spettrensk hver 10-15 år. Det skal settes opp skilt i hver ende som opplyser at opphold skjer på eget ansvar.

4.3 H320 Flomfare

Det skal ikke etableres nye byggetiltak innenfor området for flomfare.

4.4 H370 Høyspenningsanlegg

I området er det vist høyspenttrase` med sikringssone på 14m. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner. Ny el-tilførsel i området skal legges i jordkabel

4.5 H550 Hensyn Landskap

Området med store steinblokker som skal bevares som landskapselementer.

4.6 H560 Bevaring naturmiljø

Trær og øvrig vegetasjon innenfor område markert som H560 skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep da hensynsonen skal utvikles mot eldre skog med større verdi for naturmangfold enn i dag. Hogst (inkl. utsiktshogst) må unngås, og grove trær og død ved må i særdeleshet bevares. Området kan heller ikke brukes til lagring, tilrigging og massedeponering o.l. Trær som ev faller over stier kan felles og legges inn i hensynsonen.