

DRANGEDAL KOMMUNE –

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING FOR HULFJELL GÅRD

G/BNR. 29/21, 31M.FL

Arkivsaknr:

PlanID: 20210003

Dato for plankart: 02.06.2022

Dato for planbestemmelser: 02.06.2022

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

1. GENERELT

1.1 Avgrensning

Disse bestemmelsene gjeldende innenfor området avmerket med plangrense i plankartet.

Plankartet er i målestokk 1:1000/1500/2500.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å videreutvikle Hulfjell som besøksgård og gi en mer forutsigbar utvikling av gården.

1.3 Områdene reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende FF (1121)
- Fritids- og turistformål (1170)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

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

- Kjøreveg o_ SKV/f_ SKV/SKV (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser P (2082)

Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm GV (3060)

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

- Jordbruk LJO (5111)
- Friluftformål (5130)

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

- Småbåthavn (6230)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Hensynssone (Pbl §§ 11-8 og 12-6)

- Frisikt H140
- Andre sikringssoner H190
- Flomfare H320
- Hensyn landskap H550

Bestemmelsesområder

-Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2).

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Ved igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert situasjonsplan i målestokk 1:200/1:500. Planen skal vise:

- Adkomstvei, parkeringsplasser inkl. HC-parkering og ladepunkter for el-bil, gangveier m/ stigningsforhold.
- Nye tiltak med uteoppholdsareal.
- Terrengbehandling, vegetasjon og sikringsgjerder.

2.2 Miljøforhold

Muligheter for bruk av alternative energikilder skal utredes. Utredningen skal synliggjøre mulig miljøgevinst. Min. 10% av p-plassene skal være tilrettelagt for ladning av el-bil.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Tiltak innenfor planområdet er omfattet av meldeplikten etter kulturminneloven § 8 annet ledd. Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

2.4 Tiltak i anleggsperioden

Arbeidet med nye tiltak som medfører økt kjøring av tyngre kjøretøy, skal varsles naboene langs Hulfjellveien i god tid, med tidsspesifisering når arbeidet vil bli utført.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal tilfredsstillende «Retningslinjer for støy i arealplanleggingen» kapittel 6 i T-1442/2021.

2.5 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planleggingen av fellesareal innenfor fritids- og turistformål, samt parkeringsplass.

3 - REGULERINGSFORMÅL

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse FF

Gjelder eksisterende fritidsbolig på tom g/bnr. 29/68.

Innenfor g/bnr. 29/68 tillates det oppført anneks og carport. Carport kan bygges inntil 18m² og kan legges 1m fra eiendomsgrensen, der byggegrense ikke er vist. Anneks er søknadspliktig tiltak og skal ikke overstige 25m².

3.1.2 Fritids- og turistformål

Generell bestemmelse:

Det skal tas estetikk- og landskapshensyn ved alle bygge- og anleggstiltak både på land og i vann, jfr. Kommunedelplanens bestemmelse.

Alt areal langs strandsonen er allment tilgjengelig.

Bebyggelse og tiltak skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet. Der byggegrense ikke er vist følger byggegrense formålsgrensen.

Det tillates etablert vei og parkering ift. den daglige driften, samt HC-parkering ifm. utleiehytter innenfor formålet.

Bestemmelsesområde #2 kan benyttes til utleiehytter, jf. Pkt 5.2

Bestemmelsesområde #3 kan benyttes til bolig, jf. Pkt 5.3

Bobiler

- Det tillates etablert inntil 40 bobiler fordelt på to nivåer, der avstanden mellom bobilene er minimum 4m.
- Bobilparkeringen skal ha tilgang til servicebygg og tømmestasjon. Det må settes opp skilt som beskriver lovlig tømning på følgende språk: norsk, tysk og engelsk.
- I forbindelse med bobilparkeringen tillates også teltplasser og mobile overnattingshytter.

Ny bebyggelse

- Det tillates oppført landbruksbygg inntil 1000m². Bebyggelsen omfatter både gårdsbygninger og servicebygg ifm. turisme. Bebyggelsen skal deles opp flere bygninger.
- Gesims- og mønehøyde skal angis fra gjennomsnittlig planert terreng og følge Pbl § 29-4.

Fellestiltak for besøkende/allmenheten

- Det tillates etablert felles grillplass, gapahuk, platting og lekeaktivitetsplasser innenfor formålet.
- Det kan etableres gangveg/promenade gjennom planområdet. Etablering av gangveg/promenade må vurderes opp imot eksisterende terreng, men det skal tilstrebes maksimal stigning 1:12.

3.1.3 Kommunalteknisk anlegg

Det er avsatt to områder for fremtidig avløpsløsning.

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

Generell bestemmelse:

Avkjørsel fra fylkesveien anlegges i henhold til Statens vegvesens krav til geometrisk utforming og sikt for avkjørsler.

f_SKV2

Veien er felles adkomstvei til eiendommene langs Hulfjellveien. Veien reguleres med bredde på 4,0m og 1,0m annen veggrunn grøntareal på hver side.

Adkomstveien skal utbedres parallelt med utvidelse av turistdestinasjonen Hulfjell.

Økt trafikk på Hulfjellveien skal ta hensyn til eksisterende boligeiendommer slik at trafikksikkerheten opprettholdes.

SKV4 og SKV5

Arealet er adkomstvei til fritidseiendommene g/bnr. 29/47 og 29/68. Veiene reguleres med bredde på 3,0m og 1,0m annen veggrunn grøntareal på hver side.

3.3 Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

Vegetasjonsskjerm GV skal sikre en buffersone med stedegen vegetasjon.

Områdene skal ivaretas og skjøtes på en slik måte at det til enhver tid er vegetasjon som reduserer innsynet fra Toke.

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

3.4.1 Jordbruk LJO

Jorder skal videreføres/etableres som vist i plankartet.

3.4.2 Friluftsmål

Eksisterende vegetasjon og trær skal i størst mulig utstrekning beholdes og områdene skal ikke beplantes med ikke stedegne planter eller vegetasjon.

Det kan anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur innenfor formålet.

Bestemmelsområde #1 kan benyttes til utleiehytter, jf. Pkt 5.1

Bestemmelsområde #2 kan benyttes til utleiehytter, jf. Pkt 5.2

Bestemmelsområde #5 kan benyttes til bolig, jf. Pkt 5.5

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

3.5.1 Småbåthavn

Småbåthavn1 tillates utvidet med totalt 20 gjesteplasser. I tillegg skal Tokedølen 2 ha fergestopp på brygga.

Småbåthavn2 tillates etablert med 10 gjesteplasser.

3.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Innenfor arealet tillates etablert badebrygge og stupebrett.

Bestemmelsområde #4 kan benyttes til vannaktivitet, jf. Pkt 5.4

4 - HENSYNSSONER

4.1 - H140 Frisikt

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 - H190 Andre sikringssoner

Innenfor hver sikringssone skal det etableres sikringsgjerde som ivaretar barn og øvrige brukers sikkerhet. Sikringsgjerder skal oppføres som flettverksgjerde i høyde minimum 1,2m.

4.3 - H320 Flomfare

Bygge- og anleggstiltak med beboelsesrom skal ha gulvnivå liggende over kote 63,0m. Konstruksjoner som etableres lavere enn kote 63,0 må tåle vann.

4.4 - H550 Hensyn landskap

Terrengformasjonen skal bevares innenfor hensynssonen.

5 - BESTEMMELSESONMRÅDER

5.1 - #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates oppført inntil 15 hytter for utleie. Hyttene tillates med bebygd areal BYA på 20m², fordelt på to etasjer. Hyttene tillates med maksimal høyde 6,5m, i tillegg kommer søyler/fundamentering til terreng.

Innenfor området tillates også etablert vei/adkomst til bestemmelsesområde #5.

Utleiehyttene og vei skal etableres innenfor byggegrense vist på plankartet. Utenfor byggegrensen tillates teltplasser og mobile overnattingshytter.

5.2 - #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates oppført inntil 10 hytter for utleie.

Hyttene tillates med bebygd areal BYA på 30,0m², og tilhørende uteplass på 4,0m². Hyttene tillates med maksimal høyde 5,0m, i tillegg kommer søyler/fundamentering til terreng. Minimum 2 av hyttene skal oppføres med universell utforming.

5.3 - #3

Innenfor #3 tillates oppført bolighus med tilhørende garasje.

5.4 - #4

Eksisterende vannaktivitet tillates utvidet innenfor bestemmelsesområde.

5.5 - #5

Innenfor #5 tillates oppført bolighus med tilhørende garasje. Adkomstvei anlegges innenfor område #1.

6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal krysset Fv. 38, Drangedalsveien – Hulffjellveien utbedres i henhold til vegnormalens krav.

6.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge teknisk plan for veg, vann og avløp, inklusive overvannshåndtering og flomveier på terreng.

6.3 Nye tiltak skal knyttes til offentlig avløpsanlegg. I påvente av offentlig avløpsanlegg kan nye tiltak etableres med midlertidig løsning. Midlertidig avløpsløsning skal godkjennes av kommunens VA-avdeling før utbyggingen kan starte.

6.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor formålet fritids- og turistformål skal det foreligge tillatelse etter jordlova. Det må foreligge tillatelse til omdisponering av dyrka mark, jf. Jordlova §12.

- 6.5 Minimum 2 av hyttene innenfor #2 skal oppføres som tilgjengelig boenhet før resterende 8 hytter bygges.
- 6.6 Før det kan gis ferdigattest for tiltak langs vannkanten øst for eksisterende utleiehytter skal sikringsgjerde innenfor H190_2 være etablert.
- 6.7 Før det kan gis ferdigattest for byggetiltak innenfor #1 skal sikringsgjerde innenfor H190_4 og H190_6 være etablert. Det skal oppføres skilt med informasjon om fare for fall i terrenget nord-øst for planområdet.
- 6.8 Før det kan gis ferdigattest for byggetiltak innenfor #2 skal sikringsgjerde innenfor H190_3 og H190_5 være etablert.