

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERINGSPLAN FOR RYTTERSPRANGET SYD- FELT H4 I REGULERINGSPLAN FOR GRØNLIHALLEN

Arkivsaknr:

PlanID: 20210004

Bestemmelser datert: 01.09.2021

Sist revidert:

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

§1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000, datert 01.09.2021.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hovedformålet med planen er mindre revisjoner av gjeldende reguleringsbestemmelser. Formålet er også en detaljering av feltet med en mer fleksibel løsning i forhold til tomtegrenser og interne veier.

Interne veger kan under utbyggelsesfasen tilpasses for best mulig å harmonere med eksisterende terreng.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens §12-5)

Idrettsanlegg

- Skiløypetrasè- ST1-ST4

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse: F1-F11 inntil 120 enheter
- Fritidsbebyggelse – konsentrert: FK1-FK2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg: V1 – V3
- Annet vegareal – grøntområde: VG1 – VG15
- Annet vegareal – tekniske anlegg: VT1-VT16

Grønnstruktur

- Naturområde- grønnstruktur: G1-G6
- Turveg: T1

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

- Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av hele eller deler av hyttefeltet skal det foreligge oppdatert overordnet illustrasjonsplan som viser endelig plassering av interne veger innenfor søkt område. Denne situasjonsplanen skal godkjennes av Drangedal kommunes planavdeling.

- Før det gis tillatelse til tiltak på den enkelte tomt skal det utarbeides situasjonsplan for tomten.

2.2 Samfunnssikkerhet og beredskap

Radon blir ivaretatt gjennom teknisk forskrift (Tek17, §13-5).

2.3 Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal 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 Illustrasjonsplan

Tomtegrenser og interne veger vist i illustrasjonsplan datert 01.09.2021 er ikke juridisk bindende. Denne planen er veiledende og benyttes som grunnlag for fradeling av tomter.

Illustrasjonsplanen viser veiskråninger og fyllinger fra veg og skitraseer inn på private tomter, skråningene kan variere da disse er teoretisk beregnet og vei høyde blir justert etter tilpasning i terreng. Det gis ikke mulighet for eier av den private tomt å fjerne fylling for veg eller skitrase selv om dette går inn på tomten.

§3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Idrettsanlegg- skitrase

- a) Innenfor områdene skal det opparbeides skiløypetrase for allmennheten.
- b) Det kan tillates oppsetting av gjerde i formåls grensen, fortrinnsvis skigard, langs skiløypetraseene etter tillatelse fra grunneier.

3.2 Fritidsbebyggelse/fritidsbebyggelse - konsentrert. Generelt for F1 – F11 og FK1-FK2

- a) Innenfor områdene tillates oppført frittstående hytter og dobbelthytter. Det tillates også oppført konstruksjoner og ledningstraseer i forbindelse med vann og avløpsanlegg samt strømforsyning. Oppføring av infrastruktur anlegg avtales med Drangedal kommune og grunneier.
- b) Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet, og som harmonerer med landskapet og omgivelsene. Fargene skal være mørke naturfarger. Skjemmende farger kan kreves endret. Utvendig kledning skal være stav, laft, villmarkskledning eller annen passende bred trekledning. Murer skal pusses eller kles med naturstein. Piper skal være rørpiper, pusset mur eller forblendet med naturstein.
- c) Det kan bygges sokkeletasje eller kjeller der terrenget er tilpasset slike løsninger. Bestemmelsen i pkt. D gjelder.

- d) Det skal ikke være større høyde enn 0,8 meter fra bakken og opp til bordkledning. Byggene skal stå på ringmur eller søyler. Synlig del av søyler skal ikke være høyere enn 0,5m.
- e) Avfall skal bringes til container eller oppsamlingssted tilhørende «Drangedal kommunale renovasjon».
- f) Byggene skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett. Grøfter for vann og avløp, strøm etc. skal fortrinnsvis anlegges i vegtraseer eller grøntområde der dette er mulig. VA-tekniske anlegg skal tilfredsstillende kommunaltekniske standardkrav. Overvann skal ledes til terreng.
- g) Skråninger i løsmasser eller stein skal ikke etableres brattere enn 1:1,15 og skal tilpasses eksisterende terreng med myke overganger. Fjellskjæringer skal ikke være brattere enn 10:1. Det tillates å anlegge fyllingsfot inntil tomtegrense. Ved sammenslått fylling over tomtegrense skal det gis aksept fra begge tomteeiere.
- h) Interne adkomstveger skal ikke være brattere enn 16%
- i) På tomtene kan det bygges inntil tre bygg.
- j) Det kan ikke settes opp flaggstang, parabolantennor eller gjerder på tomtene. Ved skråninger eller andre steder det av sikkerhetsmessige grunner bør etableres en sikring, tillates oppsetting av gjerde. Gjerdet skal da være i tre og av type skigard i mørk jordfarge.
- k) Veifyllinger/skråninger og veiskjæringer i forbindelse med opparbeidelse av veier går inn på enkelte av tomtene ihht til illustrasjonsplan. Høyde og derfor veiskråninger på internveier kan bli justert under anleggsarbeidene. Disse skråningene/skjæringene er basert på oppgitte kotehøyder for veg. Tomteeier har anledning til å sette opp en natursteinmur for å utnytte dette arealet bedre.
- l) Drangedal kommune har rett på tilgang til vann og avløpsnett som er anlagt på private tomter i forbindelse med drift og vedlikehold.

3.3 Spesielt for område F1-F11 - Fritidsbebyggelse

- a) Bebygd areal «BYA» skal være lik eller mindre enn 30% av tomtearealet. Parkeringsplass inngår ikke i beregningen av BYA.
- b) Mønehøyden for de frittstående hyttene skal ikke være over 6,5 meter over støpt plate i hovedetasjen. Gesimshøyden skal ikke overskride 4,5 meter over støpt plate i hovedetasjen. Gesimshøyden måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l. Ved flate tak skal høyeste gesimshøyde ikke overskride 6,5m.
- c) Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 40 grader. Mindre tak over inngangspartier og liknende kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale på tak skal være torv, tretak eller skifertak. Det tillates solcellepanel eller solcelletakstein i helsort farge. Solcellepanel må i hovedsak dekke hele takflaten. Det tillates flate tak dersom dette inngår i en plan i et større område, denne planen skal godkjennes av kommunen.

3.4 Spesielt for FK1 OG FK2 – Fritidsbebyggelse - konsentrert

- a) Innenfor disse områdene tillates oppført frittstående hytter og dobbelthytter, samt hytter i rekke og leilighetsbygg.
- b) Bebygd areal «BYA» skal være lik eller mindre enn 35% av tomtearealet. Parkeringsplass inngår ikke i beregningen av BYA.
- c) Leilighetsbyggene og hyttene i rekke kan oppføres i to etasjer pluss sokkeletasje og ha en mønehøyde på maksimalt 8 meter over støpt plate i hovedetasjen.

§4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

4.1 Kjøreveg – felles privat

Interne veier er felles privat veg for tilgrensende tomter. Vegen skal opparbeides med minimumsbredde 4 meter inkludert skulder. Øvrig veiareal kan benyttes til grøfter, snøopplag etc.

4.2 Annen veggrunn – grøntareal

Området er beregnet for veigrøfter. Dersom det etableres avkjørsel på tvers av veigrøft kan tomteeier etablere overvannsledning/stikkrenne under avkjørselen ved behov. Veieier opplyser om dimensjonsvalg i det enkelte tilfelle.

§5 **GRØNNSTRUKTUR**

5.1 Naturområde – grønnstruktur

Regulert område er satt av til offentlig friområde.

Drangedal kommune har rett på tilgang til vann og avløpsnett ifm. drift og vedlikehold på områder angitt som naturområde- grønnstruktur.