

REGULERINGSBESTEMMELSER § 26 FOR HUVTJØNNSKARINE GNR. 12 BNR. 5 I NISSEDAL KOMMUNE

Eigengodkjent av Nissedal kommunestyre 19.11.09, sak 085/09.

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Pbl § 25.1 Byggeområder

- Fritidsbolig 46,3 daa.

Pbl § 25.6 Spesialområde

- Privat veg 4,2 daa.
- Friluftsområde (på land) 27,4 daa.

Totalt areal som reguleres er 78,0 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende hytteområde. Planen er delvis i overensstemmelse med kommunedelplan for Kyrkjebygdheia.

2 § FELLES BESTEMMELSER

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 og naturen.
- 2) Plassering og utforming av hyttene og andre konstruksjoner på den enkelte tomt skal godkjennes av kommunen.
- 3) Felles atkomstveier til byggeområder og parkeringsplasser skal ferdigstilles samtidig med tomtene. Veger innenfor område fritidsbolig er merket med stiplet linje for vegkant. Stiplede veier i byggeområdene kan justeres ved detaljprosjektering.
- 4) Det skal være to biloppstillingsplasser pr. hytte.
- 5) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Sprenging i tomter skal være mest mulig usynlig etter utbygging. 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 kjøreskader i forbindelse med utbyggingen.
- 6) Ubygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming. Det er generelt ikke tillatt med byggevirkosomhet i strandlinjen.
- 7) Det er ikke tillatt med flaggstang og utvendig badestamp på fritidseiendom/festetomt.
- 8) Det er ikke lov å sette opp gate-/veilys.
- 9) Parabolantennener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre. Det skal så langt det er mulig søkes å få til felles TV kabelanlegg, fremfor private antenner. Hytteeierne er ansvarlig for gjennomføring av dette.
- 10) Alle hytter skal delta i godkjent/pålagt renovasjon. Renovasjon og feiing følger kommunal ordning.

- 11) Hyttene skal benytte vannklosett. Det skal utarbeides avløpsplan for området. Det anlegges avløpsledning fram til den enkelte hyttetomt. Alle hyttene skal knyttes til dette ledningsnett. Ledningsnett skal godkjennes av kommunen. Ledningsnett knyttes til kommunal hovedledning iht egen avtale.
- 12) Det skal anlegges privat vannverk i området. Det skal anlegges vannledning fram til alle hyttetomtene og alle hyttene skal knyttes til det private vannverket. Vannkvaliteten for vannforsyningen skal være godkjent før den tas i bruk. Tekniske anlegg for vann og avløp skal være i drift før brukstillatelse gis på hyttene.
- 13) Strøm, telefon og kabler legges i bakken med jordkabel helt fram til hyttene.
- 14) Tomtene skal gis bruksrett på den eksisterende bomvei opp på Kyrkjebygdheia mot å kjøpe årskort eller gjøre annen avtale som sikrer bruksretten med veiforeningen i området.
- 15) Alle hytteeierne har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufo) borte fra egen tomt.
- 16) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rekkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse for bygging på den enkelte tomt skal avkjøring, parkeringsplasser, kommunaltekniske anlegg og elektrisitetsforsyning være opparbeidet fram til tomt. Utbygger skal beskrive omfanget av terrenginngrep og opprydding i terrenget før igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse skal det også dokumenteres tilstrekkelig kapasitet i felles avfallsbod (er) ved Sinderhaugane.

2.3 Dokumentasjonskrav

- 1) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
- 2) Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggsillustrasjon.

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 nye tomter S1-S8, samt 11 eksisterende. Areal 46,3 daa.
- 2) 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.
- 3) Hyttene skal plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. En del av grunnmuren skal falle innenfor pålen satt ut i terrenget. Plasseringen er koordinatbestemt både på kart og i terreng. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassinger.

- 4) Nye bygg har tillatt bruksareal BRA = 150 m² i henhold til Teknisk forskrift § 3-6. For eksisterende hytter gjelder at ved tilkobling til vei, vann, avløp og strøm kan samlet bebyggelse på disse tomtene utvides til BRA=150 m². Der terrenget tillater det kan tomtene bebygges med inntil 2 bygg. Frittstående bod/ uthus/garasje skal være uisolert og kan ha en maks størrelse på BRA 30m². Parkeringsplass på egen tomt er ikke med i utnyttelsesgraden. Overbygd parkeringsareal inngår i BRA Bod/uthus/garasje skal plasseres i nær tilknytting til hytta og høyst 10 meter fra planlagt hytte og 5 meter fra eksisterende hytte.
- 5) Hyttene bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak med takvinkel mellom 18 og 34°. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhytte. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene. Hyttene inntil eksisterende hytter må tilpasses i form og farger til det som allerede er bygd. Det er tillatt å bygge med ark. For hyttene er tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50 %) er inntil 3 meter og tillatt mønehøyde er inntil 6 meter. Høyde måles i henhold til teknisk § 4-2, bortsett fra at høyde måles fra topp grunnmur. Maksimal høyde på grunnmur/pilarer skal være 1 meter.
- 6) Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødige hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
- 7) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å anlegge hekk, gjerde inn hyttene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene.
- 8) Til hver tomt skal det være minst 2 biloppstillingsplasser.
- 9) Byggegrense til senter vei er 8 meter for tomt i byggeområde F2. De resterende tomtene har byggegrense 10 meter.

3.2 Spesialområder friluftsområde land

- 1) Det er avsatt et område på 27,4 daa til friluftsområde land.
- 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) Informasjonstavler kan settes opp på ved innkjøringen til området. Disse skal ha en stedstilpasset utforming og plassering med fast informasjon som vedlikeholdes og oppdateres.
- 4) 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 bærekraftig skogbruk.

3.3 Spesialområder privat veg

- 1) Private veier omfatter veier til hytteområdene. Areal = 4,2 daa.
- 2) Veiene bygges med bredde 4 meter inkl. 0,5 meter veiskulder. Regulert bredde for vei er 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæring/fyllinger som kan anlegges på tilstøtende areal. Veg standarden skal være i henhold til standard for landbruksveier kl. 3 for hovedatkomstveger.
- 3) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.