

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALREGULERING - STEM TJØNN HYTTEFELT, PLANID 2014011. Gnr. 11, Bnr. 2-5 og Gnr. 12, Bnr. 4-6.

- Sist endret i formannskaps-sak 090/22, 05.10.2022

§ 1 FORMÅL

Området disponeres til:

- 1) Bebyggelse og anlegg
 - Frittliggende fritidsboliger, Tomt 1.142, samt eksisterende hytter på Gnr.11,Bnr.3-5
 - Konsentrerte fritidsboliger
 - Kombinert bebyggelse og anlegg, Service, bevertning og lager
 - Skianlegg, S1
 - Kommunaltekniske anlegg, Avfallsbod
 - Steinbrudd
- 2) Samferdsel og infrastruktur
 - Private veier
 - Parkering, P1, P2
- 3) Landbruk, Natur- og friluftsmål
 - Skogbruk
 - Friluftsområde land
- 4) Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Friluftsområde vann

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Felles adkomstveier til byggeområdene, avkjøring og parkeringsplasser skal ferdigstilles samtidig med tomtene. Ansvarlig søker skal beskrive omfanget av terrenginngrep og opprydning i terrenget før arbeidene starter opp. Disse fellestiltakene skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse for enkelthytter.
- b) Fritidsboliger skal tilkoples felles privat vannverk. Vannforsyningen og vannkvaliteten skal være godkjent før den tas i bruk. Tekniske anlegg for vann og avløp skal være i drift før brukstillatelse gis til fritidsboligene.
- c) Tilkomstveien gjennom steinbruddet skal være lagt om og utvidet til 6 m bredde seinest når det er gitt byggetillatelse på 70 % av tomtene (1-142) i Stemtjønn hyttefelt.
- d) Utbygging i området for konsentrert fritidsbebyggelse, kombinert bebyggelse og anlegg, service, bevertning og lager, kan ikke ta til før det er fremlagt en samlet plan godkjent av kommunen, der estetikk, utforming, fargevalg og terrengtilpassing er vurdert og visualisert.

§3 FELLESBESTEMMELSER

- a) Alle bygninger og konstruksjoner skal ha et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningens form, fasader, vindusinndeling, materialbruk, farge og murer/pilarer harmonerer med de omkringliggende hytter og naturen.
- b) Ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming og holde i orden.
- c) Det er ikke tillatt med flaggstang og badeanlegg uten eget renseanlegg på tomtene.
- d) Parabolantennene og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre.
- e) Det skal føres strøm frem til området. Ledninger skal legges i bakken med jordkabel helt frem til fritidsboligene.
- f) Fritidsboligene skal knyttes til felles privat ledningsnett og videre til kommunalt nett.
- g) Kjøring i forbindelse med anleggsvirksomhet skal skje på veitraseer og stikkveier til den enkelte tomt. Terrengene skal ikke påføres skade. Eventuell skade skal utbedres av den som forvolder skaden.
- h) Alle hytteeiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufo) borte fra egen tomt/område.
- i) Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturmyndighetene skal 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).

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1. FRITIDSBEBYGGELSE, FRITTLIGGENDE, Tomt 1 til 142, samt 3 eksisterende fritidsboliger på 11/3-5.

- a) Det er vist tomtegrense for hver tomt på plankartet. Fritidsbolig skal ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra tomtegrense.
- b) Maksimum bruksareal for fritidsboliger er BRA = 175 m², eksklusiv parkering på terreng. Til hver fritidsbolig kan for alle oppføres frittstående bod på inntil 15 m². Bod skal plasseres maksimum 10 meter fra nye fritidsboliger og 5 meter fra eksisterende fritidsbolig. Møneretning på bod skal være parallell med eller vinkelrett på hytta. Eksisterende fritidsboliger kan utvides til maksimum bruksareal, BRA = 150 m², eksklusiv parkering på terreng. Fritidsboligene skal bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak med takvinkel mellom 18 og 40 grader. Eventuelle andre bygninger på tomten skal ha samme takvinkel som fritidsbolig og nye fritidsboliger inntil eksisterende må tilpasses i form og fargebruk til det som allerede er bygd. Det er tillatt å bygge med ark. Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50%), er

maksimum 3 meter og tillatt maksimum mønehøyde er 6 meter. Høyder måles i henhold til teknisk § 4-2, med unntak av at høyder måles fra topp grunnmur/pilarer. Maksimal høyde på grunnmur/pilarer er 1 meter.

- c) På område for frittliggende fritidsboliger, tomt nr. 24,25,26,27,140 og 107,137,138,139, tillates oppført en tomannshytte på hver tomt på inntil to etasjer. Samlet bruksareal skal ikke overstige maksimum BRA = 175m². Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (minimum 50%), er maksimum 4 meter og tillatt maksimum mønehøyde er 6 meter. Høyder måles i henhold til teknisk §4-2, med unntak av at høyder måles fra topp grunnmur/pilarer. Maksimal høyde på grunnmur/pilarer er 1 meter. Øvrige bestemmelser gjelder ut over dette.
- d) Følgende 18 tomter har begrensninger som beskrevet:
- Tomter nr. 13,14,15,16,30,53,55,56,57,95,97,100,104,125,126,127,128 og 129.
 - Tillatt mønehøyde på inntil 5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Fritidsboligene på disse tomtene skal ha takvinkel mellom 18 og 30 grader og fargebruk skal være naturtilpasset. Maksimalt bruksareal (BRA) = 150 m², eksklusiv parkering på terreng. Fritidsboligene skal settes opp uten arker og skal ha torvtak.
- e) Følgende 4 tomter har begrensninger som beskrevet:
- Tomt nr. 17,32,66 og 82.
 - Fritidsboligen skal ha torvtak og fargebruk skal være naturtilpasset.
- f) Fritidsboligene må gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk i området må ivaretas for den enkelte fritidsbolig. Fargevalg må godkjennes ved sterke kontrastfarger og avvikende farger.
- g) Det er ikke tillatt uten søknad og godkjenning fra kommunen å gjerde inn fritidsboligene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av fritidsboligen.
- h) Fritidsboligen skal plasseres slik at de ikke unødige hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre fritidsboliger, eller virker forstyrrende i området.
- i) Alle fritidsboliger med unntak av tomt nr. 54, skal ha veg frem til tomten. Det skal være to biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig som skal opparbeides før bygging tillates igangsatt på den enkelte tomt. Det tillates at en biloppstillingsplass bygges som garasje, men den skal inkorporeres i og som del av fritidsboligens bygningsvolum. Bruksarealet for garasje skal ikke overstige BRA 18m² og medregnes ikke i samlet del av BRA -areal i den enkelte fritidsbolig.
- j) Byggegrense til senter hovedveg er 10 meter.

§ 4.2. FRITIDSBEBYGGELSE, KONSENTERERT

- a) I området er det tillatt å bygge frittliggende flerfamilie fritidsboliger.
- b) Maksimal prosent bebygd areal %-BYA = 50%, eksklusiv parkering.
- c) Maksimal mønehøyde: Kote +800, som tilsvarer største kotehøyde på Stemtjønnevegen ved utbyggingsområdet for konsentrert fritidsbebyggelse.
- d) Maksimal synlig grunnmurshøyde er: 1 meter.
- e) Det er krav om 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal (BRA) og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 80 m² bruksareal (BRA). Biloppstillingsplasser skal opparbeides før bygging tillates igangsatt for de enkelte fritidsboliger i utbyggingsområdet. Det tillates at en biloppstillingsplass bygges som garasje, men den skal inkorporeres i og som del av fritidsboligens bygningsvolum. Bruksarealet for garasje skal ikke overstige BRA 18m² og medregnes ikke i samlet del av BRA – areal for fritidsboligen.
- f) Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller lysmast.
- g) Der det bratte terrenget i byggeområdet legger til rette for det, skal bebyggelse og anlegg på tomte tilfredsstille kravene til universell utforming så langt mulig.

§ 4.3. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG, KONSENTRERT FRITIDSBEBYGGELSE, SERVICE, BEVERTNING, LAGER

- a) I området er det tillatt å bygge serviceanlegg, bevertning, lager og konsentrerte fritidsboliger.
- b) Maksimal prosent bebygd areal %-BYA = 50%, eksklusiv parkering.
- c) Maksimal gesimshøyde er 7 meter.
- d) Maksimal mønehøyde er 9 meter.
- e) Høyder måles i henhold til teknisk §4-2, med unntak av at høyder måles fra topp grunnmur/pilarer.
- f) Maksimal synlig grunnmurshøyde er 1 meter.
- g) Bebyggelse og anlegg på tomte skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

§ 4.4. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG, SERVICE, BEVERTNING, LAGER.

- a) I området er det tillatt å bygge serviceanlegg, bevertning og lager.
- b) Maksimal prosent bebygd areal %-BYA= 50%, eksklusiv parkering.
- c) Maksimal mønehøyde: 9 meter.
- d) Maksimal synlig grunnmurshøyde: 1 meter.
- e) Bebyggelse og anlegg på tomte skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

§ 4.5. SKIANLEGG, S1

- a) Innenfor området kan det opparbeides nedfarter og heistrase, etableres anlegg for snø-produksjon, lys og annet som er nødvendig for drift og vedlikehold av skianlegget.
- b) Nedfarter skal tilsåes.
- c) Ved innhenting av gravetillatelse skal det vedlegges plan for håndtering av bekker og overvann, og legges ved vurdering av fare for skred.
- d) Hogst og all form for skogskjøtsel skal vurderes opp mot mulig økt skredfare.

§ 4.6. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, AVFALLSBOD

- a) I området er det tillatt å bygge avfallsboder.
- b) Maksimal prosent bebygd areal %-BYA = 75 %, eksklusiv parkering.
- c) Maksimal mønehøyde er 7 meter.
- d) Maksimal synlig grunnmurshøyde er 0,5 meter.
- e) Det skal opparbeides parkering for biler og adkomst for lastebil.
- f) Bebyggelse og anlegg på tomter skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

§ 4.7. STEINBRUDD

- a) 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 og parkeringsplasser. Plan for steinbruddet med nivåer og avgrensninger skal godkjennes av kommunen før oppstart av bruddet. Humuslaget og mineraljord legges tilbake og planeres slik at området kan brukes til skogproduksjon. Skråninger i løsmasser planeres i helning 1:1,5 og fjellskjæringer legges med helning 2:1. Fjellskjæringer over 5 meter høyde bør fortrinnsvis legges som avsatser. Bratter og høyere fjellskjæringer må sikres for å hindre ulykker i området. Områder i masseuttaket som er ute av drift eller ferdig opparbeidet skal holdes ryddig og i god stand. Sprengning og støyskapende virksomhet i steinbruddet skal foregå på virkedager innenfor vanlig arbeidstid. Øvrig virksomhet i steinbruddet skal foregå på virkedager mellom kl. 0600 – 2200. Det skal ikke benyttes knuse- og sorteringsverk i bruddet. Anlegget holdes stengt i skolens vinter- og påskeferie, i juli måned og i høstferien. Unntatt er transport av masse. Steinbruddet åpnes i vestre kant.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1. Kjøraveg, privat

- a) Hovedvegen gjennom området kan opparbeides med bredde inntil 6 meter. Regulert bredde for hovedveg (inkl. 3 meter skuldre, grøft, fylling og skjæring) er 12 meter. Vegstandard i henhold til Landbruksveg klasse 3. Øvrige veger bygges med regulert bredde på 4 meter inkl. 0,5 meter vegskulder. Felles adkomstveg mellom område for kombinert bebyggelse og anlegg og område for konsentrert fritidsbebyggelse skal kun benyttes for varetransport og eiere av eiendommer tilknyttet vegen. Adkomstvegen skal skiltes gjennomkjøring forbudt.
- b) Adkomstvegene skal være bygget før det kan gis byggetillatelse.
- c) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlige jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon

§ 5.2. Parkering, P1 og P2

- a) P1 er parkering til skileikanlegget
- b) P2 er felles privat parkeringsplass for tomt 1 – 141.

§ 6 LANDBRUK; NATUR - OG FRILUFTSFORMÅL

§ 6.1. FRILUFTSFORMÅL, LAND

- a) Bygninger og anlegg er ikke tillatt med mindre de er ment å fremme allment friluftsliv. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at de ikke skjemmer naturen. På utsiktspunktet ved tomt nr. 125 kan det settes opp en paviljong til felles benyttelse for hytteområdet.
- b) Trase for skiløype kan opparbeides med inntil 5 meters bredde for løypemaskin. Traseen skal legges slik at skjæringer og fyllinger blir minimale. Traseen skal planeres og såes til med dertil egnet grasblanding. Tømmerveier kan benyttes til oppkjøring av skiløyper vintertid. Informasjonstavler kan settes opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Disse skal ha en stedstilpasset utforming og plassering med fast informasjon som vedlikeholdes og oppdateres.
- c) Hogst og all form for skogskjøtsel skal vurderes opp mot mulig økt snøskredfare.

§ 6.2. LANDBRUKSOMRÅDE

- a) Hogst og all form for skogskjøtsel skal vurderes opp mot mulig økt snøskredfare.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1. FRILUFTSOMRÅDE I VANN

- a) Friluftsområde i vann kan tilrettelegges med båt_ og badeplasser og andre diskrete tiltak som fremmer frilftsaktiviteter og vannaktiviteter. Før tiltak settes i gang skal anlegget godkjennes av kommunen.

Reguleringsbestemmelsene er ajourført i samsvar med formannskaps-sak 090/22.

Arkitektkompaniet as
v/ siv.ark.mnal Thor Klippen