

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERINGSPLAN FOR RYTTERSPRANGET TERRASSE I REGULERINGSPLAN FOR GRØNLIHALLEN

Arkivsaknr:

PlanID: 20160002

Bestemmelser datert: 01.11.2016

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 01.11.2016, sist revidert -

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)

Bebyggelse og anlegg - maksimalt 140 enheter

- Fritidsbebyggelse: H1, H2, H4-H6, H8
- Fritidsbebyggelse – konsentrert: H3, H7, H9

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg: V1 – V11
- Gang og sykkelveg: GS1
- Annet vegareal – grøntområde: VG1 – VG12

Grønnstruktur

- Naturområde- grønnstruktur: G1-G10

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

- Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av hele eller deler av hyttefeltet skal det foreligge oppdatert overordnet situasjonsplan 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.

2.2 Dokumentasjonskrav

Ved utarbeidelse av situasjonsplan for tillatelse til tiltak på den enkelte tomt skal sjekkliste 73-012 iht. grenlandsstandard benyttes. Sjekklisten gir føringer for hva situasjonsplanen skal inneholde.

2.3 Samfunnsikkerhet og beredskap

Radon blir ivaretatt gjennom teknisk forskrift (Tek10, §13-5).

2.4 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.

2.5 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).

2.6 Illustrasjonsplan

Tomtegrenser og interne veger vist i illustrasjonsplan datert 01.11.2016 er ikke juridisk bindende. Denne planen er veiledende og benyttes som grunnlag for fradeling av tomter. Planen viser maksimale kotehøyder for ferdig gulv på enkelttomter. Disse høydene legger grunnlag for fastsetting av kotehøyder på ferdig oppmålt tomt, og skal ikke settes høyere enn angitte kotehøyder iht. illustrasjonsplanen.

Illustrasjonsplanen viser veiskråninger og fyllinger inn på private tomter, skråningene kan variere da disse er teoretisk beregnet og vei høyde blir justert etter tilpasning i terreng.

§3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Fritidsbebyggelse/fritidsbebyggelse - konsentrert. Generelt for H1 – H9

- a) Innenfor områdene tillates oppført frittstående hytter og dobbelthytter.
- 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. F gjelder.
- d) Mønehøyden for de frittstående hyttene skal ikke være over 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke overskride 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden måles på hovedbygg og gjelder ikke på oppstugs, arker o.l.

- e) Bygg skal ha takvinkel mellom 18 og 40 grader. Mindre tak over inngangspartier og liknende kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være torv, tretak eller skifertak.
- f) Det skal ikke være større høyde enn 0,8 meter fra bakken og opp til bordkledning. Byggene skal stå på ringmur – ikke søyler.
- g) Avfall skal bringes til container eller oppsamlingssted tilhørende «Drangedal kommunale renovasjon».
- h) 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 tilfredsstillе kommunaltekniske standardkrav. Overvann skal ledes til terreng.
- i) 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.
- j) Interne adkomstveger skal ikke være brattere enn 16%
- k) På tomtene kan det bygges inntil tre bygg.
- l) 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.
- m) Veifyllinger/skråninger og veiskjæringer i forbindelse med opparbeidelse av veier går inn på tomtene ihht til vedlagte tomteplan. Høyde og derfor veiskråninger på internveier kan bli justert under anleggsarbeidene. Disse skråningene/skjæringerne er basert på oppgitte maksimale kotehøyder. Tomteeier har anledning til å sette opp en natursteinmur for å utnytte dette arealet bedre. Dette må byggesøkes.
- n) Drangedal kommune har rett på tilgang til vann og avløpsnett som er anlagt på private tomter i forbindelse med drift og vedlikehold.

3.2 Spesielt for område H1, H2, H4-H6, H8 - Fritidsbebyggelse

- a) Bebygd areal «BYA» skal være lik eller mindre enn 25% av tomtearealet.

3.3 Spesielt for H3, H7 og H9 – 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.
- c) Leilighetsbyggene og hyttene i rekke kan oppføres i to etasjer og ha en mønehøyde på maksimalt 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng og en gesimshøyde på maksimalt 5 meter

§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 Gang og sykkelveg

Området skal sikre trygg ferdsel for gående og syklende. Området opparbeides med grusdekke.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal

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

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde – grønnstruktur

Regulert område skal tjene som tilkomst til friområde og skitrekk. Enkelte av traseene tjener for kommunalt vann og avløpsnett.

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