

# REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7 FOR ORRELEIKÅSEN, GNR / BNR 1/1, 1/286, 1/287 og 1/350 KVITSEID KOMMUNE

Plan-id 3821 2021003

Godkjent av Kviteseid kommunestyre, sak 011/22, 07.04.2022

## 1 § GENERELT

### 1.1 Området reguleres for følgende formål

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg	● 1120 Fritidsbebyggelse (BFS) 129,7 daa.
Pbl § 12-5.2 Samferdsel	● 2011 Kjørveg (SKV) 20,7 daa.
Pbl § 12-5.5 LNFR	● 5110 Landbruksformål (LL) 2,0 daa. ● 5130 Friluftformål (LF) 27,5 daa.
Pbl § 12-6 Hensynssoner	● a faresoner. H320 Flomfare

Totalt areal som reguleres er 179,8 daa.

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for hyttebygging på eiendommen Gnr /Bnr 1/1, 1/286, 1/287 og 1/350, I gjeldene reguleringsplan for Straumsnes-Revskil-Kråknes (1994), PlanID 1994001, er området avsatt til fritidsbebyggelse med krav om utbyggingsplan/detaljreguleringsplan og landbruksområde. Ny plan vil erstatte deler av denne reguleringsplanen. I kommuneplanens arealdel for Kviteseid 2019 - 2030, er området vist med detaljeringszone, der reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering.

## 2 § FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Krav til bebyggelse

#### 1) Terreng og vegetasjon

All bebyggelse skal plasseres slik at de faller naturlig inn i landskapet. Ubygde deler av tomtene skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming. Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivaretatt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til fare for andre tomter og omkringliggende areal, skal fjernes.

All transport i området skal utføres på en skånsom måte for å begrense skader i terrenget.

Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å anlegge hekk, gjerde inn tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødigg hindrer utsikt eller virker forstyrrende i området.

#### 2) Renovasjon og avløp

Alle hytter skal delta i godkjent/pålagt renovasjon. Renovasjon og feiing følger kommunal ordning.

Hyttene skal benytte vannklosett. Det skal utarbeides avløpsplan for området. Det skal anlegges vann og avløp fram til alle hyttetomtene og alle hyttene skal knyttes til det kommunale ledningsnett.

#### 3) Klimahensyn

Myrområder skal ikke bebygges eller arronderes.

#### 4) Estetikk

Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for det enkelte bygg.

Hyttene skal ha en dempet og harmonisk material- og fargebruk, skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Taktekking skal holdes i tradisjonell byggeskikk. Reflekterende takmateriale tillates ikke.

Parabolantennener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre, felles antenneanlegg skal vurderes.

Det er ikke tillatt med flaggstang eller portal i tilknytning til fritidsboligen.

Det er ikke tillatt å sette opp gatelys / veglys.

Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

Høyde på mur skal ikke overstige 1 meter.

#### 5) Trafikale bestemmelser

Byggegrense til veiene gjennom området er 8 meter fra senter vei.

#### 6) Universell utforming

Alle fellestiltak, herunder trafikkområder og bygninger for fremme av friluftslivet skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

#### 7) Miljøforhold

Krav til arbeidstid og støy i henhold til T-1442

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Fritidsboliger	60	55	45

8) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

### 2.2 **Rekkefølgekrav**

- 1) Det skal foreligge godkjent plan for vann-/avløpsanlegg og overvann før fradeling for nye fritidsboliger innenfor feltet, og utbygging kan starte.
- 2) Utbygging kan ikke skje før ledningsnett, vannverk og renseanlegg har nødvendig kapasitet for levering/mottak.
- 3) Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før det er ført frem strøm, veg, vann- og avløpsledning til aktuell tomt og biloppstillingsplass skal være opparbeidet.

### 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 **Automatisk freda kulturminner**

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

## 3 § **REGULERINGSFORMÅL**

### **3.1 Bebyggelse og anlegg**

#### **1120 Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFR)**

- 1) Reguleringsområdet omfatter områder for bebyggelse av fritidsboliger. Totalt areal = 129,7 daa.
- 2) Det planlegges for 129 nye hyttetomter i tillegg til de to eksisterende (gnr/bnr 1/286 og 1/287) Totalt 131 hytter.
- 3) Samlet utnyttelse av den enkelte tom skal ikke overstige BRA=200 m<sup>2</sup>.
- 4) Tomtene kan bebygges med inntil to bygg. Bod/uthus/garasje i tillegg til hovedbygget. Maks tomtestørrelse =1,5 daa.  
Hovedbygg kan ha maks størrelse BRA 170 m<sup>2</sup>. Frittstående bod/ uthus/garasje skal være uisolert og kan ha en maks størrelse på BRA 40,0 m<sup>2</sup>. 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 10,0 meter fra planlagt hytte.
- 5) Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (50%) er inntil 4,0 meter, tillatt mønehøyde inntil 6,5 m over terreng. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift TEK10 § 6-2. Maksimal høyde på grunnmur/ pilarer er 1,0 meter. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene.
- 6) Det skal være to biloppstillingsplasser for hver hytte.

### **3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

#### **2011 Kjøreveg (SKV)**

- 1) Reguleringsområde omfatter kjørevei adkomstvei til områdene for fritidsbebyggelse. Totalt areal = 20,7 daa.
- 2) Veiene til områdene for fritidsbebyggelse bygges med bredde 4,0 meter inkl. 0,5 meter veiskulder. Regulert bredde for vei er 8,0 meter. I tillegg kommer areal til skjæring/fyllinger som kan anlegges på tilstøtende areal. Vegstandarden skal være i henhold til standard for landbruksveier kl. 3.
- 3) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.

### **3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

#### **5110 Landbruksformål (LL)**

- 1) Det er avsatt ett område på 2,0 daa til landbruksformål.
- 2) Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR- områder i planområdet.

### **3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

#### **5130 Friluftsmål (LF)**

- 3) Det er avsatt områder på til sammen 27,5 daa til friluftsmål.
- 4) Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet.
- 5) Det kan anlegges vann og avløpsanlegg i områdene. Ledning for strøm, vann og avløp kan legges i bakken.
- 6) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området.

### **3.5 Hensynssoner**

#### **Fareområde**

#### **H320 flomfare**

Flom aktsomhetsområde går over deler av området, H320.