

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for: Løkjestul, gnr. 94, bnr. 4

KOMMUNE	- Hjartdal Kommune
PLANID	- 19
REGULERINGSOMRÅDE	- Løkjestul Hytteområde v/Langetjønn
DATO FOR PLANFORSLAG	- 28.02.2011
DATO FOR SISTE REVISJON	- 14.12.2011
DATO FOR SISTE REVISJON – NYTT 4. LEDD, PUNKT 4.2	- 29.06.2012
DATO - KOM.STYRETS VEDTAK	- 09.05.12, sak 19/12
DATO – VEDTAK POB	- 22.08.12, sak 90/12

GENERELT

GRENSE FOR PLANOMRÅDET

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist innenfor planens begrensning.

1. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål (jfr. PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg: Fritidsbebyggelse.

Samferdsel og teknisk Infrastruktur: Privat vei.
Felles parkeringsplass.

Landbruk, natur og friluftsområder: Friluftsområde.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen.

Hensikten med planen er å legge til rette for å heve standarden på eksisterende regulerte hytter i forhold til areal, sanitær og trafikalt.

Feltet reguleres til høy sanitær standard.

2 Rekkefølgekrav

2.1 Atkomstvei

Før ny atkomst frå Fv651 er etablert, kan kommunen berre gi løyve til tiltak for inntil 6 hytter og/eller anneks.

2.2 Atkomstvei og interne veier.

Før hyttene blir bygd skal det opparbeides veg i henhold til plankartet.

Vannforsyning må etableres i henhold til godkjent VA plan. Alle som ønsker vann inn til hytten skal koples til felles avløpsordning som etableres i området.

Avløpsordning må etableres i henhold til utslippstillatelsen fra Fylkesmannen i Telemark til Hjartdal Kommune av 07.05.2010 for rensedistriktet Kovstulheia – Russmarken.

3 Byggeområder PBL § 12 - 5

Fellesbestemmelser

- 3.1. Det tillates oppsetting av inntil to bygg pr tomt.
- 3.2. Totalt bebygd areal, BYA pr. tomt skal være maks 150m². Fritidsbustad 130 m² og uthus/anneks på maks 20m². Uthus kan benyttes til overnatting og kan være isolert.
- 3.3. Uthus skal ha maks mønehøyde 4,0 m frå topp grunnmur, og maks grunnmurshøyde 0,5 m.
- 3.4. Hyttene kan ha mønehøyde på inntil 5 m fra topp grunnmur. Ut i fra terrengtilpasning på den enkelte tomt, kan det enten bygges oppstugu eller kjeller/underetasje gravd inn i terrenget og synlig vegg kledd med trepanel eller skifer/naturstein. I disse tilfellene kan mønehøyden være inntil 6 m fra topp grunnmur. Ved kjeller/underetasje gjeld mønehøyde 6 m fra denne grunnmuren.

Dette gjelder ikke tomt L12 og L40 hvor mønehøyden settes til maks 5 m fra topp grunnmur.

På tomt L10 kan mønehøgde på inntil 6 meter frå topp grunnmur på hytta og inntil 5,5 m på anneks vurderast. På denne tomte må det leggest fram målsatte terrenghogder for både fritidsbustaden og uthuset, i tillegg til 3D-visualisering eller fotomontasje som syner fritidsbustaden og eventuelt anneks i forhold til terrenget rundt.

Høyeste grunnmurshøyde for hytte settes til 0,7 m fra laveste planerte terrenghogd.

- 3.5. Takvinkelen skal være mellom 18 og 30 grader.
- 3.6. Møneretning i plankart er kun retningsgivende og bestemmes endelig i byggesøknaden.
- 3.7. Før byggetillatelse blir gitt, skal det legges frem målsatte profiler av tomten.
- 3.8. El. forsyning skal være jordkabel anlegg.
- 3.9. Antenner og liknede skal være lite synlige
- 3.10. Ved søknad kan eksisterende tomter anlegge tilkomstvei i samsvar med reguleringsplanen.
- 3.11. Ved søknad om løyve til tiltak skal det legges fram målsatt situasjonsplan og terrenghogder som viser terreng før og etter inngrep. Terrenghogder er særst viktig når det gjelder hytte foreslått med kjeller/underetasje gravd inn i terrenget.

Taktekking skal være torv, tre, takstein eller papp. Farger på bebyggelsen skal være mørk matt jordfarge og fargenavn skal sendes med byggesøknaden for godkjenning. Møneretning blir endelig bestemt i byggesøknaden.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart, fjerning av trær og vegetasjon skal skje i samråd med grunneier. Gjerder kan oppføres der det er påkrevd som sikring mot fall. Flaggstang tillates ikke.

Landskapstilpasning.

Fritidsbebyggelsen skal plasseres innenfor avmerkede tomter og underordnes landskap og vegetasjon. Stikk er satt ut og er plassert tilnærmet i midten av bygningskroppen. Bygninger skal oppføres minst 50 m fra vannkontur.

Skjæringer og fyllinger skal i størst mulig grad unngås.

Topp mur / fundament kan være inntil 0,7 m over laveste planerte terrengpunkt.

Terrengtilpassning hytte/anneks

Bebyggelsen skal ha plassering tilnærmet som vist i plankartet.

Maskinell redskap skal være tilpasset arbeidsoppgavene, dvs de skal ikke påføre terrenget unødige inngrep utenom tomt og vei.

Parkering tilrettelegges med to plasser for hver tomt. Plassene skal ligge på egen tomt.

Plassering av parkering og atkomst skal fremgå av byggesøknaden.

4 Samferdsel og teknisk Infrastruktur.

4.1 Privat vei

Privat vei skal anlegges med veibredde på 6,0 m og 4,0 m annet veiareal, slik det fremkommer av plankartet. Med veibredde menes kjørebane + skulder på hver side. Veien skal anlegges skånsomt i terrenget uten skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer og fyllinger skal tildekkes med stedlige masser og tilsåes. Stikkveier til hyttene tillates, disse etableres med en regulert bredde på totalt 6 m.

4.2 Friluftsområde

I området kan det drives skogbruk. Terrenginngrep i forbindelse med dette skal søkes om etter plan og bygningsloven, kommunalteknisk anlegg tillates innenfor området. Terreng og vegetasjon mellom hyttene skal i størst mulig grad bevares. Tynning av skog skal skje i samråd med grunneier.

Det er mulighet til å etablere grøftetraseer innenfor planområdet til fremføring av strøm, tele-, fiber-, tv-, vann og kloakkledninger til og fra hytter. Grøftetraseer skal revegeteres med stedegne vekstjordmasser og plantemateriale.

Det kan bygges anlegg til drikkevannsforsyning og kloakkpumpestasjoner. Det kan settes opp bygninger og anlegg inntil 20 m² BYA hver til disse formålene.

Eldre sandtak ved tomt L01 skal innen 1. juli 2013 arronderes og revegeteres med stedegne vekstjordmasser og plantemateriale. Plan for arbeidet skal nabovarsles og godkjennes av Hjartdal kommune før oppstart av arbeidet. Området er nå regulert til Friluftsområde og uttak av masse er ikke lenger tillatt.

4.3 Renovasjon

Ordningen administreres av Hjartdal Kommunen.

4.4 VA - Anlegg

De hyttene som ønsker innlagt vann skal ha muligheten til dette gjennom godkjent VA plan for området.

De hyttene som ikke ønsker innlagt vann kan benytte biologisk toalett eller forbrenningstoalett av godkjent type.

VA plan er utarbeidet i tråd med utslippstillatelsen for Kovstulheia – Russmarken rensedistrikt til Hjartdal Kommune av 07.05.2010

4.5 Byggegrenser.

Byggegrensen til vann er generelt 50 m.

Innenfor planområdet ligger det i dag tre (L02, L03, L04) eksisterende hytter. Disse har fått angitt en egen byggegrense. Ingen påbygg skal komme nærmere vannet enn de eksisterende hyttene.

Byggegrensen til veier i området er satt til 4 m.