

# Reguleringsplan for Kambeseth hyttefelt 25/1 og 25/2

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID 6608

Saksnummer 2007/3401

## 1. Planens hensikt:

- Planen skal legge til rette for utbygging av fritidsboliger

## 2. Reguleringsformål:

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål: •

PBL § 12-5 pkt. 1: Bebyggelse og anlegg:

Fritidsbebyggelse, Steinbrudd/masseuttak

PBL § 12-5 pkt. 2: Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg, Parkeringsplasser, Traséer for teknisk infrastruktur

PBL § 12-5 pkt. 5: Landbruk-/natur-/friluftformål:

Område for jordbruk, skogbruk, vern av kulturmiljø eller kulturminne, friluftsområde

PBL § 12-6: Bruk og vern av sjø og vassdrag. Område mellom vassdrag og land/arealer nær vassdrag

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- Alle bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at de passer til eksisterende terreng og faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- Alle søknadspliktige tekniske anlegg tilhørende den enkelte tomt skal være godkjent og ferdigstilt før byggearbeider på tomta kan igangsettes.
- All graving og sprenging i terrenget skal utføres skånsomt. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås. Vegskråninger og -grøfter skal tilføres jord og såes til. Areal som ikke blir benyttet til byggegrunn, uteareal, vei med parkeringsplass skal tilbakeføres til naturlig terreng.

## 4. Bestemmelser til arealformål

### 4.1 Bebyggelse og tilhørende anlegg:

#### 4.1.1: Frittliggende fritidsboliger:

Grad av utnytting; Arealer og høyder:

- Det kan bare etableres en boenhet pr. tomt.
- Hver hyttetomt kan maksimalt bebygges med et samlet bruksareal på BRA = 160 m<sup>2</sup>. Av dette skal hovedhytta ikke utgjøre mer enn BRA = 140 m<sup>2</sup>. Store bygningsvolumer bør brytes opp for god tilpasning til landskap og terreng.
- Det ingen begrensninger på antall tillatte bygninger pr tomt.
- Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- Følgende tomter plassert i øverste rekke opp mot fjellet, kan maksimalt ha mønehøyde på 6,0 meter: Tomt nr K15, K16, K17, D14, D15, D16, D17, E42, E43, E44, E45, E46, E 47 og E18. Ved utbygging av disse tomtene skal det legges spesielt stor vekt på tilpasning til landskap og terreng. Yttervegg mot vei bør i det vesentlige ikke overskride bygningens gesimshøyde.

- Grunnmurens høyde skal ikke overstige 80 cm. Høyere grunnmur kan unntaksvis godkjennes på mindre deler av bygningen hvis dette bidrar til bedre terrengetilpasning. Minste grunnmurshøyde bør være så lav som mulig, og normalt ikke høyere enn 40 cm.
- Verandaer og terrasser kan ikke utgjøre mer enn 25% av bruksarealet i hovedhytta.
- Parkeringsareal regnes ikke inn i utnyttingen.

Plassering og utforming:

- Tomter som er vist på plankartet kan bebygges med frittliggende fritidsboliger.
- Hytteplassering er vist i terrenget med nummererte peler. Dette merket skal ligge innenfor hovedhyttas grunnmur.
- I tillegg til hovedhytte kan det føres opp gjestehytte, garasje, redskapsbod og lignende på tomta.
- Avstanden mellom hovedhytte og gjestehytte/uthus kan ikke være større enn 6 meter. Uthus skal tilpasses hovedhytta med tanke på materialvalg, form og farge.
- Møneretning bør innordne seg dominerende fallretninger og høyder i landskapet. Anbefalt møneretning og plassering av hytter er vist på plankartet til reguleringsplanen. Mindre justeringer i forhold til dette kan gjøres i byggesøknad, hvis hensikten er å redusere inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng.
- Bebyggelsen i området skal utformes med størst mulig bruk av naturmaterialer. Spesielt fasadene bør oppføres i naturlige byggematerialer som tre og stein. Det anbefales bruk av torv, tre eller skifer som taktekkingsmateriale. Takpapp/shingel med mørk farge og matt virkning kan også benyttes. Blanke metallplater aksepteres ikke.
- Bygningene skal ha dempede farger og fargesettes i mørke nyanser av jordfarger og tjære. Hvite og lyse farger, samt reflekterende materialer, er ikke tillatt.
- Fritidsboliger skal ikke legge beslag på mer av omkringliggende arealer enn det som er nødvendig. Opparbeidede uteoppholdsplasser bør ligge i tilknytning til fritidsboligen og i størst mulig grad integreres i det omkringliggende terrenget.
- Søknadspliktige uteplasser kan bare føres opp i tilknytning til hovedhytta. Høye plattinger på stolper er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å sette opp gjerder, leegger eller flaggstenger.

#### **4.1.2 Helhetlige utbyggingsområder for fritidsbebyggelse:**

##### **Felt BFF 5 og BFF 6**

- Delområdene må detaljreguleres før de kan bygges ut. Detaljreguleringen skal godkjennes av kommunen som en mindre endring av reguleringsplanen.
- Delområdene kan bebygges med fritidsbebyggelse. Bebyggelsen innenfor delområdene skal være helhetlig, men kan ha en annen karakter enn frittliggende fritidsboliger.

#### **4.1.3 Steinbrudd og mellomagring av masser – BSM1 og BSM2**

- Masseuttak og mellomagring kan bare benyttes for å dekke massebehov som oppstår under utbygging av planområdet.
- Driften av BSM-områdene skal tilrettelegges slik at arbeidene er til minst mulig sjenanse for omkringliggende hytter og friluftsområde. Det skal settes i verk nødvendige tiltak for å redusere støy og støv-belastninger.
- Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i terrenget utenfor BSM-områdenes avgrensning på kartet. Alle former for mellomagring, sikringssoner, skuldre osv, må etableres innenfor de arealene avsatt til reguleringsformålet.

- Innenfor BSM1 kan det etter godkjent byggesøknad opparbeides en permanent snuplass for større kjøretøy. Søknad om etablering av permanent snuplass må inneholde situasjonsplan som viser detaljutforming av området, sammen med en plan for tilsåing og reetablering av naturlig terreng.
- BSM1:  
Innenfor område merket BSM1 (nordsiden av veien) kan det etableres steinbrudd for boring, sprengning og grovknusing av fast fjell, samt sortering og bortkjøring av steinmasser. Knusing av masser kan bare gjøres etter godkjent søknad.  
Fra masseuttak BSM1 kan det maksimalt tas ut 10 000 m<sup>3</sup> masse\*. Arealformålet dekker et areal på ca 3,5 dekar, noe som innebærer at uttaksområdet i gjennomsnitt kan ha en pallhøyde på knappe 3 meter.
- Det er grunneiers ansvar å sørge for at nødvendige konsesjoner, utvinningsrett og øvrige tillatelser for drift av masseuttak er på plass.
- Parallelt med uttak av masser, kan steinbruddet bli fylt igjen med rene masser til gjenvinning. Nytt terreng skal fortløpende revegeteres.
- Når uttaket er ferdig i samsvar med planen, skal BSM1 tilbakeføres til tilnærmet opprinnelige nivåer. Gjenværende sprengingsflater skal arronderes med løsmasser, og det skal etableres nytt terreng langs bruddkantene som tilpusses for revegetering med stedegen vegetasjon.
- BSM2:  
Innenfor område merket BSM2 (sørsiden av veien) kan det mellomlagres renskasser for tilpussing av hytteområder og massetak.
- Når massedeponiet er ferdig i samsvar med planen, skal BSM2 tilbakeføres til opprinnelige nivåer og terrenget revegeteres med stedegen vegetasjon.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.2.1 Veier

I øvre del av planområdet anlegges det en hovedvei med bredde 8,0 meter. Øvrige veier i planområdet er smalere stikkveier.

### 4.2.2 Parkering

- Nye hyttetomter skal opparbeides med minst 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet.
- Parkeringsplassene skal vises på situasjonsplan ved innsending av byggesøknad for den enkelte tomt. Situasjonsplanen skal også vise innkjørsel/adkomstvei mellom felles adkomstvei og eget parkeringsareal.
- For hytter uten adkomstvei og parkeringsmuligheter på egen tomt, er det avsatt parkeringsplasser langs begge sider av Skirvavegen. Disse parkeringsplassene fungerer også som gjesteparkering for hytteområdet.

### 4.2.2 Vann- og avløpsanlegg:

- Det skal etableres et felles vann- og avløpsanlegg som gir både eksisterende og nye hytter innenfor planområdet tilgang til høy sanitær standard.
- Grunneierne har ansvar for bygging og drift av VA-anlegg for hele planområdet. Hytteeiere i området plikter å knytte seg til kommunalt godkjent renovasjonsordning.
- Før det kan omsøkes eller settes i gang tiltak i henhold til den nye reguleringsplanen, må en komplett søknad om utslippstillatelse for hele reguleringsområdet være sendt inn og

godkjent av kommunen. Utslippsplanen må også inneholde en detaljplan for plassering og drift av borebrønner innenfor planområdet.

- Ingen byggesøknader for fritidsboliger kan godkjennes uten at det er gitt utslippstillatelse for bygging av avløpsanlegg på den enkelte hyttetomt.
- Det er utarbeidet en VA-plan som viser hovedprinsippene for bygging av vannforsynings- og utslippsanlegg:

Vannforsyning: Forslag til plassering av borebrønner er vist på temakart i VA-plan.

Avløpsanlegg: Plassering av selvfallsledninger for leding av avløpsvann fra bebyggelsen til felles mottaks-/slamavskillersystem er vist på temakart til VA-plan. Områder for infiltrasjonsgrøfter/ spredeareal for videre rensing av avløpsvann er vist på plankartet.

#### 4.2.3 Traséer for teknisk infrastruktur

- Kabler og ledninger bør så langt mulig legges i samme trase som veier.

#### 4.2.4 Strømtilførsel:

- All ny strømtilførsel til hyttene må legges i kabel.

### 4.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål inkludert reindrift– LNF(R)-område –

#### 4.3.1 Landbruk- og friluftsmål, LNF

- Innenfor LNF-området kan det iverksettes tiltak som gagnar friluftslivet, for eksempel opparbeiding av turvei, skiløper, bålplasser, utplassering av benker og bord, m.m.
- Det skal ikke gjøres inngrep som vesentlig forringer vegetasjonsbildet eller opplevelsesverdien for friluftslivet.
- Innenfor LNF-området kan det drives skogskjøtsel og landbruksvirksomhet etter gjeldende lover og forskrifter, under forutsetning av at det tas hensyn til hytter og turstier i området. Ved hogst må det tas hensyn til vurderingene som er gjort i skedrapporten fra Multiconsult.
- Hele planområdet er vernskog i henhold til § 12 i Skogbrukslova og Forskrift om vernskog, Telemark (FOR-2016-06-22-748). Formålet med vernskogen er å tjene som vern for annen skog og virke som vern mot naturskader. All hogst i vernskog, utenom hogst av ved til husbehov, skal på forhånd meldes til kommunen.
- Det legges ikke spesielt til rette for beitedyr innenfor LNF-områdene. Ettersom omkringliggende områder leies ut til beitelag, vil beitedyr likevel kunne trekke ned i hytteområdet.

#### 4.3.2 Naturmangfold:

- Det er påvist spredte naturverdier av lokal verdi i heile planområdet, samt et større areal med mindre påvirket gammel barskog lengst i sør. Gamle trær og stående død ved av furu er viktige nøkkelementer for rødlistede arter, men de er vanskelige å bevare innenfor tett utbygde hytteområder. Der slike biotoper og nøkkelementer ikke står i veien for eller berøres av veiutbygging og oppføring av fritidsboliger, bør de likevel bevares.

## 4.4 Vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### 4.4.1 Arealer nær vann og vassdrag

#### Bekker:

- Langs Heståi og Trasdalbekken er det avsatt en byggefrie sone på 10 meter til hver side av bekkeløpet. Byggegrensene er vist med stiplet markering på plankartet.
- Innenfor den byggefrie sonen skal det ikke settes opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer naturkvalitetene eller har negative konsekvenser for dyre- og fiskelivet i og rundt bekkene. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer bekkens løp eller omformer terrenget langs bekkedragene. Den naturlige vegetasjonen langs bekkene bør så langt mulig bevares.

#### Vann:

Langs Akslarvatn er det i et belte på 10 meter ikke tillatt å føre opp byggverk eller gjøre andre inngrep som vesentlig forringer naturkvalitetene i området. Byggegrensen på 10 meter fra strandlinja skal sikre en buffersone langs vannet, på tilsvarende måte som langs de store bekkene.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (Høyspentanlegg sone H370)

- Det tillates ikke byggetiltak i sikringssonen til høyspentanlegg. Oppføring av bebyggelse på tomter som ligger under høyspentledning må avklares spesielt.

### 4.2 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (Frisiktsoner sone H140)

- Det skal være fri sikt i en trekant på 10 x 80 m ved avkjørsel til kommunal veg.

### 4.3 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i området avsatt til bevaring av kulturminne må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene. Jmfr. PBL § 12-6

## 5. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

### 5.1 Sti- og løypeplan – temakart

- To langrennsløyper er tegnet inn på reguleringskartet. I tillegg til disse skiløypene, viser sti- og løypeplanen de viktigste og mest benyttede stiene opp mot fjellet.
- Stier og løyper som er merket på temakartet skal holdes åpne for almen ferdsel og være tilgjengelige for alle.
- Grunneier har anledning til å skilte og merke alle stier og løyper som inngår i temakartet, også om de går over privat grunn.
- Der skiløyper krysser vei, skal krysningspunktene plasseres og utformes med fokus på god trafiksikkerhet og brukervennlige løsninger.
- Bevaring og tilrettelegging av stier og løyper skal sikre et godt nærfriluftsliv for alle brukergrupper, og bør spesielt tilrettelegges for barn og unge. Også mindre stier og tråkk som ikke er avmerket på temakartet bør tas vare på.

### 5.2 Rasvurdering, Multiconsult

- Tiltak og forutsetninger for rassikring som er beskrevet i rapporten må være ivaretatt før området kan bygges videre ut med nye fritidsboliger.

### **5.3 VA-plan for Kambeseth - kart, Fjellrens**

- Inntil løsninger for vannforsyning og avløpsanlegg er vist og godkjent i utslippstillatelse, anses temakartet til VA-planen å være bindende for arealbruken i området.
- Kartet til VA-planen viser forslag til plassering av borebrønner for vannforsyning til bebyggelsen og selvfallsledninger for leding av avløpsvann fra bebyggelsen til felles mottaks-/slamavskillersystem.