

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NYBU HYTTEGREND, 36/1 OG 36/5 I LUREDALEN, TINN KOMMUNE

Planen erstattar tidlegare godkjent disposisjonsplan og reguleringsplan med føresegner for "Nybu hyttegrend og Nybusenter" gnr. 36 bnr. 1 og "Nybufeltet" gnr. 36 bnr. 5 dat. 01.02.1974. og 04.06.2008

Kommunestyrets vedtak 03.03.16

Dato for planen: 20.04.2007

Dato for siste revisjon: 01.02.15

Plankart målestokk: 1:2000

## 1. Avgrensing av planområdet.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsavgrensing.

## 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 og Parkeringsplasser
- PBL § 12-5 pkt. 5: Landbruk-/natur-/friluftformål:
- PBL § 12-5 pkt. 5: Bruk og vern av sjø og vassdrag
- PBL § 12-6: Hensynsone: Landbruks-, natur- og friluftsområder. Friluftsområde i sjø og vassdrag  
Bevaring kulturmiljø

## 3. Felles føresegner

- a) Før byggje- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar og skisser, om nødvendig illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar (skisser og illustrasjonar) skal vere ferdige før utbygging tar til. Teikningane skal leggjast fram for kommunen.
- b) All graving og sprenging skal gjerast skånsamt, slik at det blir minst mogeleg sår i terrenget. Områdar som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal førast tilbake til opphavleg utsjånad.
- c) Det skal vere 2 parkeringsplassar på kvar tomt. I tillegg er det opparbeid felles parkeringsareal til gjesteparkering.

- d) Vass-, straum- og avlaupsanlegg bør om mogleg leggjast i same trase som vegar. Anlegga skal være ferdigstilt før eller samtidig med at bygging vert starta opp. Når anlegga er bygget ferdig skal området gis ein terrengmessig behandling slik at det felt naturleg inn i omgivelsane. Deilar av område kan etter opparbeiding nyttas til parkering.
- e) Alle hyttene skal vere underlagt den til ei kvar tid gjeldande renovasjonsordning i kommunen.
- f) Ved hogst skal ein halde seg til "levande skog standarden" og ta fleirbruksomsyn. Skogeigaren kan ta ut virke før bygging.
- g) Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminner, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8,2.ledd i kulturminnelova av 9 juni 1978.

## 4. Byggjeområde

### 4.1 Fritidsbustad/hytter

- a) Området skal nyttast til oppføring av fritidsbustadar/hytter.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnyttinga av området:
- Maksimal tomteutnytting: BRA = 180 m<sup>2</sup>  
Oppstillingsplass for biler er ikkje med i BRA
  - Maksimal storleik på hovedhytte: T-BRA = 140 m<sup>2</sup>
  - Maksimal storleik på anneks/gjestehytte: T-BRA = 40 m<sup>2</sup>.
  - Maksimal grunnmurhøgde: 80 cm.
  - Maksimal mønehøgde: 6,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
  - Takvinkel mellom 22 og 35 grader
  - Maksimal storleik på veranda er 30 % av bygningen sitt bruksareal.
- c) Garasje, badstue, vedskjul, gjestebu, reiskapshus og liknande kan oppførast på tomta. Slike bygningar må tilpassast hovedhytta med omsyn til materialval, form, farge etc. Anneks/gjestebu kan ikkje nyttast som eigen hytteeigedom og skal liggje nært opp til hovedhytta. Maksimal avstand mellom bygningar på tomta er 6 meter. Garasje kan plasserast lenger unna hovedhytta dersom tomtesituasjonen tilseier at det vil gi ein betre og meir formålstenleg løysing.
- d) Alle bygningar skal utformast og plasserast slik at dei passar til eksisterande terreng og fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet. Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg skal godkjennast av kommunen.
- e) Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningar, parkering, tilkomstveg og uteareal. Skjemmande skjeringar og fyllingar skal dekkjes til med jord/eksisterande masser og elles gjevast ei tiltalende utforming.
- f) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningar si form (lengde, breidde, høgde), fasade,

vindauginndeling, materialar, fargar og murar harmonerer med dei omkringliggjande bygningane og naturen.

Møneretninga bør innordne seg dei framherskande fallretningane og høgdene i landskapet og harmonere med eksisterande bygg i området, slik at ein oppnår eit godt heilskapsbilete i feltet.

Taktekking skal vere torv, takstein, skiferheller eller tretak. Blanke metallplater vil ikkje bli godkjent.

Bygningane skal ha mørke jordfargar. Lyse fargar godkjennast ikkje.

- g) Det er ikkje tillete å gjerde inne tomte eller montere flaggstenger i hytteområdet. I staden for terrassar og liknande kan det likevel gjevast høve til å gjerde inne slike uteareal med skigard når den står i greitt høve til bygningane elles. Før det kan førast opp skigard rundt uteareal må det hentast godkjenning frå kommunen.
- h) Ikkje utbygde delar av tomte skal gjevast ei tiltalande utforming.
- i) Plassering av hytter, adkomstvegar og parkeringsplassar skal gjerast ved byggemelding for og gjera minst moglege inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng.

## **5. Landbruksområde**

### **5.1 Områder for jord- og skogbruk**

Innafor planområdet er visse samanhengande areal sett att som landbruksområde. Grunneigaren har full råderett over grunn og skog. På areala kan det drivast vanleg skogskjøtsel, men det skal leggjast særleg vekt på omsynet til hytter og turstiar i området. Det er felles beite i området.

## **6. Spesialområde**

### **6.1 Friluftsområde**

- a) Innafor områda som er avsett til friluftsområde kan det i verk setjast tiltak som gagnar friluftslivet, til dømes opparbeiding av turveg, skiløype og bålplassar, utplassering av benkar og bord, m.m. I områda skal det ikkje gjerast inngrep som vesentleg fôrringar vegetasjonsbiletet eller opplevingsverdien for friluftslivet.
- b) I friluftsområdet kan det gravast ned straumkablar og eventuelt vass- og kloakkleidningar, samt opparbeidast spreieareal for infiltrasjon/etterpolering i grunnen. Leidningstrasear skal i størst moglege grad følgje vegar, stiar og løypetrasear/turvegar.

## **6.2 Privat veg og parkering**

- a) Privat hovudveg kan byggjast med breidder inntil det som er synt på planen. Dette inneber breidde på inntil 4 meter på den mest trafikkerte strekninga, og vidare ei gradvis nedtrapping på tilslutt inntil 3 meter for dei minst trafikkerte strekningane. Det er sett av 1,5 meter til kvar side for fylling/skjerjing og grøft.
- b) Framføring av vegar skal gjerast så skånsamt som råd. Skjeringar og fyllingar bør dekkas til med jord/eksisterande masser og elles gjevast ei tiltalande utforming.

## **6.3 Tekniske anlegg/infiltrasjonområde**

- a) I planen er det lagt ut område for infiltrasjon av avløpsvatn.
- b) Vatn- og avløpsanlegg skal byggast ut etter samla plan for heile området. Det kan byggjast hus for teknisk installasjon.
- c) Det skal sendast inn eigen søknad til kommunen om utsleppsløyve for planområdet.
- d) Vassforsyning i området løysast ved grunnboring. Det kan byggjast brønnhus til felles vassforsyning i området.
- e) For slamavskiljing og infiltrasjon av avløpsvatn kan det byggjast anlegg i egna område.
- f) Når avløpsrensaneanlegga er ferdig bygd ut skal områda gis ei terrenghandsaming som gjør at dei fell naturleg inn i omgjevnadene.

## **6.4 Masseuttak**

Masse kan takast ut til bruk i området. Området er vist på plankartet. Masseuttaket skal vere minst mogleg skjemmande og tilplantast ved avslutning. Masseuttaket skal avsluttast før det blir gitt ferdigattest for siste hytte i planområdet.

## **7. Dispensasjon**

- a) Når særlege grunner ligg føre kan kommunen dispensere frå føresegnene innafør ramma av gjeldande føresegner i Plan- og bygningslova.

## **8. Hensynssone**

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 kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i område avsatt til bevaring av kulturminne må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene. (Telemark Fylkeskommune) Jmfr. PBL § 12-6

**Tinn Austbygd 01.02. 2015/ 12.10.2015**

Svein Tore Rue

Tarjei Rue