

Reguleringsbestemmelser for gnr. 14 bnr. 55, Straumsnes i Vrådal, Kviteseid kommune.

Godkjent i kommunestyrevedtak sak 027/09 28.05.09

INNLEDNING

Planenes formål er å legge tilrette for nye boliger/ næring på del av eiendommen.

Avgrensning av planområdet er vist med reguleringsgrenser på plankartet. Innenfor planområdet er arealene regulert i henhold til plan- og bygningslovens §25 til følgende formål:

Byggeområder

Områder for fritidsbebyggelse	FB
Område for boliger	B

Spesialområder

Privat veg	PV
Friluftsområde (på land)	FRI - LAND
Friluftsområde i sjø og vassdrag	FRI - SJØ
Privat småbåtanlegg (sjø)	BÅT
Bevaring av anlegg, kulturminner	K

1. FELLESBESTEMMELSER

Generelt.

- 2.1. Inngrep skal planlegges og utføres slik at det blir gode overganger til eksisterende terreng og vegetasjon.
- 2.2. Eksisterende vegetasjon skal beholdes og suppleres i nødvendig grad for å opprettholde det overordnede preget av furuskog i området.
- 2.3. All bebyggelse skal knyttes til offentlig vann- og avløpsnett.
- 2.4. Traséer for ledningsnett, som ikke kan legges i og langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon.
- 2.5. Utbygger har ansvar for å sette i stand terrenget etter inngrep på den enkelte tomt.
- 2.6. Bebygd areal (BYA) for området skal ikke overstige 35% av totalt tomteareal.

Plankrav

- 2.7. Ved byggesøknad skal det også foreligge planer for opparbeiding av utvendige anlegg med definisjon av grense for urørt terreng.
- 2.8. Teknisk plan for veger og kabelnett for området skal godkjennes i kommunen ved byggemelding før anleggsarbeider starter.
- 2.9. Det skal utarbeides marksikringsplan for vern og pleie av vegetasjon og markflate i anleggsperioden.

Rekkefølgebestemmelser

2.10. Felles infrastrukturanlegg (veger, parkeringsplass, vann, avløp, strøm, tele/TV, renovasjon) skal være opparbeidet/ført fram til den enkelte tomt før eller samtidig med at bygningsmessige arbeider på den enkelte tomt starter. Dette kravet gjelder ikke framføring av offentlig G/S- veg.

2.11. Terrenginngrep i feltet og på den enkelte tomt skal være satt i stand senest ½ år etter at brukstillatelse er gitt.

2.12. Det må foreligge en godkjent veg- og tomtedelingsplan for byggeområdet for boliger, før fradeling og utbygging kan ta til.

2.13. Før iverksettingen av tiltak i henhold til reguleringsplan for Straumsnes skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredede kulturminnene i form av to kullgroper (id 115825, id 115826) i planområdet. Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

2. REGULERINGSFORMÅL

3. Byggeområder

(PBL § 25,1. ledd nr.1)

3.1 Område for fritidsbebyggelse (FB) (justeres i henhold til kommunens vedtak)

3.1.1. Gjelder eksisterende hyttebebyggelse. Planen bekrefter eksisterende situasjon.

3.2 Område for bolig (B)

3.2.1. Størrelse, utnyttning

a) Innenfor området kan det bygges boliger tilpasset områdets kvaliteter .

b) Bygg kan oppføres i to etasjer. Der terrengforholdene ligger til rette for det, kan det bygges underetasje.

c) Bebygd areal for hver tomt skal maksimum dekke 35% av grunnarealet. Terrasser kommer i tillegg og skal i form og størrelse tilpasses bygget slik anlegget får et harmonisk preg.

d) Maks grense for gesimshøgde - 6.5m, møne - 9,0m.

e) På alle nybygg skal det utføres kompensierende byggetekniske tiltak, radonsperre etc. dersom det ikke blir dokumentert radonstråling fra grunnen under grenseverdiene tillatt for byggegrunn.

3.2.2. Plassering, utforming

a) Plassering av byggene skal være vist på situasjonsplan i M: 1:500 som følger byggesøknaden for bebyggelsen. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygg, ledningstraseer, atkomst og parkering. I tillegg skal situasjonsplanen vise hvordan det tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon i plan og snitt.

c) Endelig bygningsplassering fastsettes ved søknad om byggetillatelse.

d) Vegetasjon, særlig større trær, skal søkes bevart for å opprettholde et naturpreg i utbyggingsområdet. Situasjonsplanen for byggesøknaden skal vise grense for terrenginngrep og plan for den ubebygde delen av tomta.

e) Det skal benyttes matte og mørke jordfarger på bebyggelsens overflater/fasader.

4. Spesialområder

(PBL § 25,1. ledd nr.6)

4.1 Privat veg (PV)

4.1.1 Gjelder eksisterende veg fra hovedveg og fram til eksisterende hytter. Regulert vegbredde er 4.0 m.

4.1.2. Regulert veg følger dagens vegtrasè og skal gi atkomst til friluftsområde på land og dagens hytter.

4.2 Friluftsområde på land (FRI - LAND1-3)

4.2.1. Innenfor området for friluftsområde på land er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.

4.2.2. For å sikre tilgjengelighet for allmennheten, skal det etableres gjennomgående sti mellom privat veg og friluftsområdet langs riksveg. Stier skal opparbeides på en skånsom måte med god terrengtilpassing og ta hensyn til vegetasjon og markflate.

4.2.3. I friluftsområde på land 1 kan det innpasses offentlig gang/sykkelveg.

4.2.4. Ledningstraséer som føres fram gjennom områder for friluftsområder på land, skal istandsettes med god tilpassing til sideterreng (myke og naturlige overganger), tilsåes/tilplantes som naturmark.

4.2.5. Vegetasjonen i områdene for felles grøntanlegg fungerer som grønn skjerm mellom boligene og vannet og skal gi området et helhetlig grønt preg. Eventuell hogst i området skal utføres etter faglige prinsipper og slik at områdets landskapskarakter opprettholdes.

4.2.6. Dersom trehelse og sikkerhet tilsier at det må hogges ut mye av vegetasjonen, skal det utføres supplerende planting med furu.

4.2.7. Hogst etter utbygging, som har større omfang enn vanlig plukkhogst, skal godkjennes av kommunen.

4.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FRI - SJØ)

4.3.1. Område stadfester dagens bruk.

4.4 Privat småbåtanlegg (sjø) (BÅT)

4.4.1. Reguleringen stadfester dagens arealbruk om landfeste for båt.

4.5 Bevaring av anlegg, kulturminner (K)

4.5.1. Gjelder registrert steinalderbosetning. Det skal ikke gjøres inngrep i terreng og markflate innenfor området.