

## Reguleringsbestemmelser for gnr. 14 bnr. 7, 22, 45, 171,197,199 og 221 i Vrådal i Kviteseid kommune.

Dato: 25.06.08

### 1. INNLEDNING

Planenes formål er å legge tilrette for ny fritidsbebyggelse og opprusting/utbedring av eksisterende fritidsbebyggelse ved Vrådal hotell og hyttepark.

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 1-13

#### Offentlige trafikkområder

Avkjørsel KV 1

#### Spesialområder

Frisiktsone ved vei FS 1-3

Privat veg PV 1-3

Kommunalteknisk anlegg KA

#### Fellesområder

Felles avkjørsel FA 1-7

Felles parkeringsplass FP 1-2

Felles gangveg FGV 1-3

Felles grøntanlegg FG 1-11

#### Annet kombinert formål

Fritidsbebyggelse og parkering KF 1

### 2. 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 ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få oppført bygg, veger, parkeringsplasser og ledningsnett.

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 hytteområdene skal ikke overstige 35% av totalt tomteareal.

2.6 b) Det skal dokumenteres at byggeområder ikke har radonstråling over tillatte verdier for byggegrunn. Eventuelt skal det gjennomføres kompensierende tiltak, radonsperrer etc.

#### 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. Private atkomstveger er vist i illustrasjonsplanen.

2.9. Det skal utarbeides retningslinjer for vern og pleie av vegetasjon og markflate i anleggsperioden.

2.10. Illustrasjonsplanen skal følge reguleringsplanen og være retningsgivende for byggesøknadene.

Rekkefølgebestemmelser

2.11. Felles infrastrukturanlegg (veger, parkeringsplass, vann, avløp, strøm, tele/TV, renovasjon) skal være opparbeidet/ført fram til den enkelte tomt før det kan gis byggeløyve.

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

## 3. REGULERINGSFORMÅL

### 3. Byggeområder

(PBL § 25, 1. ledd nr.1)

#### 3.1. Område for fritidsbebyggelse (FB 1-13)

##### 3.1.1. Strøm, telefon, TV

a) Framføring av elektrisitet, telefon, TV mm. skal skje med jordkabel.

##### 3.1.2. Parkering

Innenfor området skal det settes av plass til parkering. Hver hytteenhet skal ha tilgang på en plass hver.

##### 3.1.3. Gjerder, flaggstenger

a) Det tillates ikke gjerde omkring den enkelte hytteeiendommen. Eventuelle sikkerhetsgjerder skal vises ved byggemelding.

b) Flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke ved de enkelte hyttene.

##### 3.1.4. Renovasjon

a) Renovasjon skal skje innenfor den kommunale renovasjonsordninga

##### 3.1.5. HYTTTER (FB1-12)

###### 3.1.5.1 Tomtegrenser

a) Endelige tomtegrenser for de nye hyttene og ev. justering av tomtegrense for eksisterende hytter skjer ved byggemelding og fastsettes gjennom utstedelse av målebrev.

###### 3.1.5.2. Størrelse, utnyttning

a) Det kan bygges kun en bygning pr. tomt. Hyttene kan ha en grunnflate på 100m<sup>2</sup>.

b) Det tillates å benytte underetasje og hems i hyttene.

c) Hytter kan sammenbygges i tomtegrense.

###### 3.1.5.3 Plassering, utforming

a) Hytter skal plasseres i henhold til reguleringsplanen, med mulighet for justeringer ved tilpassing i terrenget.

b) Plassering av hyttene skal være vist på situasjonsplan i M: 1:500 som følger byggesøknaden for hyttebebyggelsen. 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) Vegetasjonen, særlig større trær, skal bevares så langt råd er. Situasjonsplanen for byggesøknaden skal vise grense for terrenginngrep.
- e) Hovedmøneretning for hyttene skal være på tvers av kotene.
- f) Maks. gesimshøyde er 3,3m målt fra gjennomsnittlig terreng for hytter med en etasje.
- g) Underetasje kan bygges der det terrengmessig ligger til rette for det. Terrasse skal legges på terreng.
- h) Bygninger skal ha saltak mellom 25-40 grader.
- i) Det skal benyttes matte og mørke jordfarger på bebyggelsens overflater/fasader.

### 3.1.6. LEILIGHETSBYGG (FB 13)

#### 3.1.6.1 Tomtegrense

- a) Endelige tomtegrense for omlegging av hotellet til leilighetsbygg fastsettes ved byggemelding.

#### 3.1.6.2. Størrelse, utnytting

Det kan bygges felles velværeavdeling i tilknytning til eksisterende bygg på tomten. Leilighetsbygget inkludert terrasser, kan deles opp i selveierleiligheter.

#### 3.1.5.3 Plassering, utforming

- a) Leilighetsbygget, terrasser og velværeavdeling skal være vist på situasjonsplan i M: 1:500 som følger byggesøknaden. Situasjonsplanen skal vise bygg, ledningstraseer, atkomst og parkering. Det skal vises biloppstillingsplass for hver leilighetsenhet i tillegg til gjesteparkeringsplasser. Situasjonsplanen skal i plan og snitt vise hvordan det tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.
- b) Endelig bygningsutforming fastsettes ved søknad om byggetillatelse.
- c) Vegetasjonen, særlig større trær, skal bevares for å gi et overordnet preg av åpen furuskog.
- d) Det skal benyttes farger tilpasset byggets karakter, samtidig skal det tas hensyn til den samlede landskapsopplevelsen av leilighetsbygget og hyttene.

## 4. Offentlige trafikkområder

(PBL § 25,1. ledd nr. 3)

### 4.1 Avkjørsel (KV 1)

4.1.1 Avkjørselen fra RV38 opparbeides med frisiktsoner 6x100m østover og 6x75m vestover. Terreng i frisiktsonene kan ikke være høyere enn tilstøtende kjørebane. Vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5m er ikke tillatt i frisiktsonene.

## 5. Spesialområder

(PBL § 25,1. ledd nr.6)

### 5.1 Privat veg (PV 1)

5.1.1. Privat veg PV1 er hovedatkomst inn i området. Regulert vegbredde på 5m bestående av 4m kjørebredde + 0.5m skulder på hver side.

5.1.2 Regulert veg følger dagens vegtrase.

5.1.3 Vegen skal ha fast dekke.

5.1.4 Ved opparbeiding av veger og annet trafikkareal skal vegskjæringer og fyllinger arronderes med god tilslutning til sideterreng og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

### 5.2 Privat veg (PV 2-3)

5.2.1 Regulert vegbredde på privat veg 3,5m bestående av 3m kjørebredde og 0,25m skulder på hver side.

PV 2 skal betjene planlagt hyttefelt med fritidsbebyggelse (FB 10-12)

PV 3 skal betjene eksisterende hyttefelt med fritidsbebyggelse (FB 1-3)

5.2.2 Ved opparbeiding av veger og annet trafikkareal skal vegskjæringer og fyllinger arronderes med god tilslutning til sideterreng og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

5.3. Frisiktsone (FS 1-3)

5.3.1. Innenfor frisiktsone (4x50m) skal det være fri sikt over en høyde på 0,5m mot tilstøtende vegbane.

## 6. Fellesområder

(PBL § 25,1. ledd nr.7)

6.1 Felles avkjørsel (FA 1-7)

6.1.1 Regulert felles atkomst stadfester eksisterende reguleringsplan (FA-1).

6.1.2 Felles atkomst til hyttene. Regulert vegbredde på 3,5m bestående av 3m kjørebredde og 0,25m skulder på hver side.

FA 2 skal betjene felt FB 5 med fritidsbebyggelse.

FA 3 skal betjene felt FB 8 og FB 9 med fritidsbebyggelse.

FA 4 skal betjene felt FB 4 med fritidsbebyggelse.

FA 5 skal betjene leilighetene i det ombygde hotellet og ha biloppstillingsplass for av og på lessing.

FA 6 skal betjene felt FB 11 med fritidsbebyggelse.

FA 7 skal betjene felt FB 12 med fritidsbebyggelse.

6.2 Felles parkeringsplass. (FP 1-2)

6.2.1 Parkering for leilighetene, 1 plass pr. leilighet, og gjesteparkering skal skje på regulert felles parkering.

6.2.2 Parkeringsarealet FP 2 er mulig å legge som et overdekt parkeringsareal, bygd inn i terrenget og med jord og vegetasjon på taket.

6.3 Felles gangveg ( FGV 1-3)

6.4 Felles grøntanlegg (FG 1-11)

6.4.1. Området er felles for eiendommene innenfor det regulerte området.

6.4.2. Innenfor området for felles grøntanlegg er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området som felles grøntanlegg.

6.4.3. Sti- og skiløypetraséer skal opparbeides på en skånsom måte og med god terrengtilpassing og hensyntaken til vegetasjonen.

6.4.4. Ledningstraséer som føres fram gjennom områder for felles grøntanlegg, skal istandsettes med god tilpassing til sideterreng (myke og naturlige overganger), tilsåes/tilplantes med stedeget frø-/plantemateriale.

6.4.4. Vegetasjonen i områdene for felles grøntanlegg fungerer som grønn skjerm mellom hyttefeltene og gir området et helhetlig grønt preg. Eventuell hogst i området skal utføres etter faglige prinsipper og slik at områdets landskapskarakter med store volumer av furu opprettholdes.

6.4.5. Dersom trehelse og sikkerhet tilsier at det må hogges ut mye av vegetasjonen, skal det plantes til igjen for å opprettholde skjermingseffekten/det grønne preget.

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

## 7. Annet kombinert formål

### 7.1. Fritidsbebyggelse og parkering (KF 1).

7.1.1 Ved bygging av overdekt parkering, kan bebyggelse inntil bruke dekker/bakvegg som fundament og som bruk til uteområdet .

7.1.2 Ved markparkering, kan hyttene bygges med etasje. Parkering tilpasses uteområdene for de nærmeste hyttene.