

# REGULERINGSBESTEMMELSER § 26 FOR FINDRENG GNR. 17 BNR. 1 I KVITSEID KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plankartet: 11.09.07

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.09.07

## 1 § GENERELT

### 1.1 Området reguleres for følgende formål

Området disponeres til byggeområder for fritidsboliger 40,74 daa, byggeområde utleiehytter 6,31 daa, landbruksområder 9,8 daa, offentlige trafikkområder 6 daa, spesialområde private veier 16,1 daa, spesialområde friluftsområde vann 75 daa, spesialområde friluftsområde land 101,21 daa, spesialområde småbåtanlegg 15,08 daa og spesialområde bevaring. Området er vist på plan i målestokk 1:2000. Totalt areal som reguleres er 270,3 daa.

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legg til rette for fritidsboliger og utleiehytter på et område som i kommuneplanens arealdel for Kviteseid, 2006-2018, er vist som: område ved Ytre Drang - fremtidig område for fritidsbolig og område ved Indre Drang - LNF område.

## 2 § FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Krav til bebyggelse

- 1) Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningens form, fasade, vindussetting, materiale, farge og murer harmonerer med de omkringliggende hytter og naturen. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene.
- 2) Felles atkomstveier til byggeområder og parkeringsplasser skal ferdigstilles samtidig med tomtene. Veger innenfor område fritidsbolig er merket med stiplet linje for vegkant. Stiplede veier i byggeområdene kan justeres ved detaljprosjektering.
- 3) Plassering og utforming av hyttene og andre konstruksjoner på den enkelte tomt skal godkjennes av kommunen.
- 4) Ubygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- 5) Det er ikke tillatt med flaggstang på fritidseiendom/festetomt.
- 6) Parabolantennener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre. Det skal så langt det er mulig søkes å få til felles TV kabelanlegg, fremfor private antenner. Hytteeierne er ansvarlig for gjennomføring av dette.
- 7) Alle hytter skal delta i godkjent/pålagt renovasjon. Renovasjon og feing følger kommunal ordning.
- 8) Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr hytte på egen tomt.
- 9) Alle linjer for elektrisitet og telefon legges i bakken.
- 10) Hyttene skal tilrettelegges for innlagt vann fra privat vannverk. Alle hytter skal knyttes til vannledning fra vannverket.
- 11) Hyttene skal tilrettelegges for vannklosett. Alle hytter skal knyttes til privat renseanlegg. Plan for avløpsanlegg skal godkjennes av kommunen.

- 12) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Sprenging i tomter skal være mest mulig usynlig etter utbygging. Trær som er til sjenanse eller belastning for, eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes. Transport i terrenget skal utføres på en skånsom måte for å begrense kjøreskader i forbindelse med utbyggingen.
- 13) Alle hytteeiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufe) borte fra egen tomt.
- 14) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

## 2.2 Rekkefølgekrav

- 1) Det skal foreligge plan for vann og avløpsanlegg før utbygging kan starte.
- 2) Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig og utleiehytter skal nødvendige biloppstillingsplasser være opparbeidet, samt at veier og elektrisitetsforsyning skal være etablert fram til tomta.
- 3) Før ferdigattest gis skal tekniske anlegg for vann og avløp skal være i drift. Fellesbod for avfall fra fritidsboliger skal være oppsatt og i drift.
- 4) Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger eller utleiehytter, skal avkjørsler/vegkryss med tilhørende frisiktsoner være opparbeidet.

## 2.3 Dokumentasjonskrav

- 1) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
- 2) Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggsillustrasjon.

## 2.4 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak, forebygge radonstråling i fritidsboligen.

## 2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

# 3 § REGULERINGSFORMÅL

## 3.1 Byggeområde fritidsbolig

- 1) Reguleringsområde omfatter områdene F1 – F5. Areal 40,74 daa.
- 2) Hytte nr 9 flyttes 5 meter fra innmålt punkt, men innenfor byggegrensen mot Nisser. Hytte nr 28 er koordinatbestemt på kartet, men ikke i terrenget. De resterende hyttene skal plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. En del av grunnmuren skal falle innefor pålen. Plasseringen er koordinatbestemt både på kart og i terrenget. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassinger.
- 3) Tillatt bruksareal er T-BRA=200m<sup>2</sup> for tomt nr 8 og 9 i F2 og tomt nr 10 i F3. For de resterende tomtene er tillatt bruksareal T-BRA=150m<sup>2</sup> i henhold til TEKN § 3-5. Der plassen tillater det kan tomten bebygges med inntil 3 bygg, der frittstående bod kan ha en maks størrelse på BRA=15 m<sup>2</sup>, frittstående garasje eller anneks kan ha en maks størrelse på BRA=30 m<sup>2</sup>. På tomt nr 10

kan det i tillegg oppføres et uthus på 150 m<sup>2</sup>. Areal til parkeringsplasser skal ikke inngå i bruksarealet.

- 4) Bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for den enkelte hytte. Hyttene må tilpasses i utforming, farger og materialbruk til landskapet og eksisterende hytter. Fargevalg skal godkjennes av kommunen ved sterke kontrastfarger og avvikende farger.
- 5) Hytter i F1, F2 og F3 er tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50 %) inntil 3 meter og tillatt mønehøyde 5,5 meter. For hytter i F4 og F5 er tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50 %) inntil 4 meter og tillatt mønehøyde 7 meter. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift § 4-2 bortsett fra at høyden måles fra topp grunnmur. Maksimal synlig høgde på grunnmur eller pilarer skal være 1 meter over bakkenivå. Hyttene bygges med saltak og takvinkel mellom 22-34 °. Eventuelt andre bygninger på tomten skal ha samme takvinkel som hovedhytte. Bod kan ha maks gesimshøyde på 2,5 meter og mønehøyde på 4 meter fra topp grunnmur.
- 6) Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødige hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
- 7) Byggegrense til senter hovedvei er 8 meter for F1, F2 og F5. De resterende byggeområdene har byggegrense 10 meter til senter hovedvei.
- 8) Byggegrense mot Nisser er 50 meter i henhold til inntegnet byggegrense på plan.
- 9) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å sette opp permanent gjerde eller hekk på tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødige hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.

### 3.2 Byggeområde utleiehytter

- 1) Reguleringsområde omfatter tomtene 1 - 6. Areal 6,31 daa.
- 2) På tomt nr 6 skal hytta plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. En del av grunnmuren skal falle innefor pålen. Plasseringen er koordinatbestemt både på kart og i terrenget. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassinger.
- 3) Tillatt bruksareal for utleiehytter er T-BRA=150m<sup>2</sup> i henhold til TEKN § 3-5. Der plassen tillater det kan tomten bebygges med inntil 3 bygg, der frittstående bod kan ha en maks størrelse på BRA=15 m<sup>2</sup>, frittstående garasje eller anneks kan ha en maks størrelse på BRA=30 m<sup>2</sup>. Areal til parkeringsplasser skal ikke inngå i bruksarealet.
- 4) Bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming for hele området. Hyttene må tilpasses i utforming, farger og materialbruk til landskapet og eksisterende hytter. Fargevalg skal godkjennes av kommunen ved sterke kontrastfarger og avvikende farger.
- 5) Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50 %) er inntil 3 meter og tillatt mønehøyde inntil 5,5 meter. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift § 4-2 bortsett fra at høyden måles fra topp grunnmur. Maksimal synlig høgde på grunnmur eller pilarer skal være 1 meter. Hyttene bygges i med saltak og takvinkel mellom 22-34°. Eventuelt andre bygninger på tomten skal ha samme takvinkel som hovedhytte. Hyttene bygges i maksimum en etasje m/hems. Bod kan ha maks gesimshøyde på 2,5 meter og mønehøyde på 4 meter fra topp grunnmur.

- 6) Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødige hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
- 7) Byggegrense til senter hovedvei er 8 meter.
- 8) Byggegrense mot Nisser er 50 meter i henhold til inntegnet byggegrense på plan.
- 9) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å sette opp permanent gjerde eller hekk på tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødige hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.

### 3.3 Landbruksområder

- 1) Landbruksområder omfatter areal langs rv. 41 og langs privat vei mot hyttefelt F4 og F5. Areal 9,8 daa.
- 1) Veier i området benyttes også til skogsbilvei for utkjøring av tømmer fra omkringliggende landbruksområdet.
- 2) Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for landbruksområdene i planområdet.

### 3.4 Offentlige trafikkområder

- 1) Trafikkområde omfatter rv. 41. Areal = 6 daa.
- 2) Frisiktsoner på 6x160 m i begge retninger er inntegnet på planen. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som overstige 0,5 meter.

### 3.5 Spesialområde privat vei

- 2) Trafikkområde omfatter veier til hytteområdene og snuplass. Areal 16,1 daa.
- 3) Veien bygges med bredde = 4 meter inkl. 0,5 meter veiskulder. Regulert bredde for vei er 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæringer og fyllinger som kan legges inn på område for fritidsboliger. Vegstandard i henhold til landbruksveg klasse 3.
- 4) Atkomstveiene skal være bygd før det kan gis byggetillatelse.
- 5) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.
- 6) Veier kan benyttes til utkjøring av tømmer.

### 3.6 Spesialområder friluftsområde land

- 1) Det er avsatt 6 områder på til sammen 101,21 daa til friluftsområde land.
- 2) Innenfor området er det ikke tillatt oppført bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet. Det kan anlegges badestrand, turveier og areal for sportsaktiviteter. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at det ikke skjemmer naturen.
- 3) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området eller skader stier og terrenget i området. Hogst skal utføres innenfor standard for et bærekraftig skogbruk.
- 4) Innenfor området kan det anlegges privat vannverk og renseanlegg.

### 3.7 Spesialområder friluftsområde vann

- 1) Det er avsatt områder på til sammen 75 daa til friluftsområde vann.
- 2) Friluftsområde vann er området langs Nisser, Ytre- og Indre Drang.

- 3) Området kan tilrettelegges med båt- og badeplasser og andre diskre tiltak som fremmer friluftaktiviteter og vannaktiviteter. Før tiltak settes i gang skal anlegget godkjennes av kommunen.

### 3.8 **Spesialområde privat småbåtanlegg sjø og land**

Innenfor området kan det anlegges båthus, bryggeanlegg og brygger for utleie. Privat bryggeanlegg på land benyttes til slipp for småbåter. På området skal det være ordning for håndtering av avfall. Areal på land - 5,67, til vanns - 9,41. Totalt areal = 15,08 daa.

### 3.9 **Spesialområde bevaring**

Det er avsatt et areal som bevaringsområde, fredet kulturminne på 1,02 daa. Bevaringsområde omfatter et område hvor Telemark fylkeskommune har fortatt registrering og funnet automatisk fredede kulturminner. Det ble registrert to kullgroper.

Drangedal 11.09.07  
Tyke Tveit