

# REGULERINGSBESTEMMELSER § 26 FOR NORDHEIM HYTTETUN, GNR. 20 BNR. 44 I KVITSEID KOMMUNE

## 1 § GENERELT

### 1.1 Området reguleres for følgende formål

Området disponeres til byggeområder for fritidsboliger 16,02 daa, offentlige trafikkområder 1,57 daa, spesialområde private veier 2,03 daa, spesialområder friluftsområde land 6,37 daa og spesialområde kommunalteknisk 0,17.daa. Området er vist på plan i målestokk 1:1000. Totalt areal som reguleres er 26,2 daa.

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er tilrettelegging for fritidsboliger på et område som i kommuneplanens arealdel for Kviteseid, 2006-2018, er vist som fremtidig byggeområde for fritidsboliger.

## 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) Alle hytter skal delta i godkjent/pålagt renovasjon. Renovasjon og feiing følger kommunal ordning.
- 7) Parabolantener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre.
- 8) Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr hytte.
- 9) Strøm, telefon og kabler 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 rensesanlegg. Plan for avløpsanlegg skal godkjennes av kommunen.
- 12) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Sprenging i tomtene 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 skal nødvendige biloppstillingsplasser være opparbeidet, samt at veier og elektrisitetsforsyning skal være etablert fram til tomta. Tekniske anlegg for vann og avløp skal være fremført til tomten og være klar for drift..
- 3) Før ferdigattest gis skal plass for renovasjonscontainer være opparbeidet i henhold til krav i kommunal renovasjonsordning.

### **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.
- 3) Ved hver byggesøknad skal det legges fram dokumentasjon som viser at ras- og skredfaren i området ikke vil øke som følge av tiltaket

### **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 oppfredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

## **3 § REGULERINGSFORMÅL**

### **3.1 Byggeområde fritidsbolig**

- 1) Reguleringsområde omfatter eksisterende fritidsbolig på 2,4 daa, samt nye tomter 1 – 10 på 13,62 daa. Totalt areal 16,02 daa.
- 2) Tillatt bruksareal 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>.
- 3) Hyttene skal plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. En del av grunnmuren skal falle innenfor pålen. Plasseringen er koordinatbestemt både på kart og i terrenget. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassinger.
- 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 hytte. Fargevalg skal godkjennes av kommunen ved sterke kontrastfarger og avvikende farger.
- 5) Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50 %) er inntil 4,5 meter og tillatt mønehøyde inntil 8 meter. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift § 4-2. 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. Hyttene kan bygges med arker. Bod kan ha maks gesimshøyde på 2,5 meter og mønehøyde på 4 meter fra topp grunnmur.
- 6) Badestemper skal kobles til avløpsledning.
- 7) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å gjerde inn tomtene/oppføre portaler eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon,

sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene. Hekk i nabogrense kan kun anlegges i samråd med nabo og i overensstemmelse med naboloven.

- 8) Byggegrense til senter vei er 8 meter for hovedvei.
- 9) Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødige hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.

### **3.2 Offentlige trafikkområder**

Området omfatter kommunal vei, Fjågesundvegen, og avkjørsel til hytteområdet. Areal 1,57 daa.

Ved avkjøring til feltet er frisiktsoner på 4x85 meter inntegnet i begge retninger.

### **3.3 Spesialområde privat vei**

- 1) Trafikkområde omfatter veier til hytteområdene og snuplass. Areal = 2,03 daa.
- 2) 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.
- 3) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.
- 4) Atkomstveiene skal være bygd før det kan gis byggetillatelse.

### **3.4 Spesialområder friluftsområde land**

- 1) Det er avsatt et område på 6,37 daa til friluftsområde.
- 2) Innenfor området er det ikke tillatt oppført bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet. 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.

### **3.5 Spesialområde kommunalteknisk**

Området er avsatt til felles avfallsbod.

Areal, 017 daa.

Godkjent av Kviteseid kommunestyre sak 060/06, 11.12.08

.....  
(Ordfører / stempel)