Bestemmelser til
REGULERINGSPLAN FOR LANGBRÅTEN- BJØNNÅSEN HYTTEFELT, DRANGEDAL KOMMUNE

Arkivsaknr: 17/01183-34
PlanID: 20170003
Bestemmelser datert: 22.01.2018 Sist revidert: 12.04.2021
Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak 02.10.2018, i sak: 69/18

§ 1 Generelt

1.1 Virkeområde

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:3000.

1.2 Planens formål

Hensikten med planen er å føye sammen reguleringsplanene for Bjønnåsen (planid: 20060009) og Langbråten (planid:20130003). Planen innebærer å utvide eksisterende hyttefelt for å dra nytte av områder i nærheten satt av til LNFR - spredt fritidsbebyggelse i kommunedelplan. Planen inkluderer også detaljregulering av område FB9 i kommunedelplan som er satt av til fritidsbebyggelse.
Det er også til hensikt å gjøre endringer i reguleringsbestemmelsene. Bakgrunnen for dette er å lette kommunens arbeid i byggesaksbehandlingen ved å få forutsigbarhet og minimere behovet for dispensjonssøknader.
Det ønskes videre å dra nytte av eksisterende infrastruktur i området ved å tilkoble Dalen til kommunalt nett. Kabeletat har fremmet ønske om å legge kabel i vegtrase V8. Områdene turdrag TD1 - TD5 og friområde FR1: «disse områdene skal være åpne for alle inkludert allmenheten. Ferdsel i disse områdene begrenses til gående og rullestolbrukere. Det kan ikke oppføres bygninger, men det kan gjennomføres tiltak som har til formål og gjøre tilgjengeligheten bedre, slik som tynning av kratt, opparbeidelse av enkle stier og utplassering av benker og bord.

1.3 Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg – pbl §12.5.1:
- Frittliggende fritidsbebyggelse H1-H17
- Energianlegg E1
- Vann og avløpsanlegg VA1-VA2
- Renovasjonsanlegg R1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone S1-S2

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12.5.2:
- Veg V1-V10
- Gatetun GT1
- Annen veggrunn- tekniske anlegg VG1-VG32 (veggrøfter)
- Parkering P1-P2

Grønnstruktur – pbl § 12.5.3
- Turdrag TD1-TD5
- Friområde FR1

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
- Skogbruk SK1
- Naturformål av LNFR G1-G18

Landbruks-/Natur- og Friluftsområde§12.6,
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner VF1-VF3
- Naturområde VN1

Dette for å legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse. Det er også til hensikt å få en mer fleksibel løsning i forhold til tomtegrenser enn eksisterende løsning.
Traseer for naturlig adkomst for allmennheten til vannet og turområder er sikret ved å opprettholde adkomstveier og grønne korridorer.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Felles

2.1.1 All graving og sprengning i terrenget skal gjøres skånsomt

2.1.2 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller flaggstang på den enkelte tomt. Gjerde rundt terrasse er tillatt.

2.1.3 Strømledninger til nye hytter skal legges i jordgrøft. På grunn av terrengets beskaffenhet tillates luftledning for strøm til eksisterende hytter.

2.1.4 Det er ikke registrert hule eiker i planområdet. Det er ikke foretatt miljøregistreringer i skog som har avdekket andre spesielle forhold når det gjelder naturverdier eller biologisk mangfold i planområdet. Dersom det oppdages eik som er omfattet av reglene om utvalgte naturtyper skal det tas en vurdering i samråd med Fylkesmannen i hvert enkelt tilfelle.

2.2 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i §1.2.

2.3 Dokumentasjonskrav

1. Ved byggesøknad kreves utarbeidelse av situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse, tomtegrenser, redegjørelse for tilhørende kjøreatkomst og parkering.

2. Ved byggesøknad kreves utarbeidelse av teknisk plan som redegjør for framføring/tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Løsninger for elforsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

3. Oppføring av bod, garasje og grillhytte kan unntas søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Disse tiltakene er meldepliktig. Søknad om anneks er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven kap 20.

2.4 Automatisk fredete kulturminner – meldeplikt

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven §8 andre ledd).

2.5 Illustrasjonsplan

Tomtegrenser og interne veger vist i illustrasjonsplan datert 22.11.2017 er ikke juridisk bindende. Denne planen er veiledende og benyttes som grunnlag for fradeling av tomter. Planen viser maksimale kotehøyder for ferdig gulv på enkelttomter. Disse høydene legger grunnlag for fastsetting av kotehøyder på ferdig oppmålt tomt, og skal ikke settes høyere enn angitte kotehøyder iht. illustrasjonsplanen.
Illustrasjonsplanen viser veiskråninger og fyllinger inn på private tomter, skråningene kan variere da disse er teoretisk beregnet og veihøyde blir justert etter tilpasning i terreng.

§ 3 Byggeområder for frittliggende fritidsbebyggelse, H1-H17

3.1 Arealbruk

Området skal nyttes til bygging av frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, slik det framgår av plankartet.
Området H1 kan bebygges med inntil 3 fritidsboliger
Området H2 kan bebygges med inntil 3 fritidsboliger.
Området H3 kan bebygges med inntil 5 fritidsboliger.
Området H4 kan bebygges med inntil 9 fritidsboliger.
Området H5 kan bebygges med inntil 11 fritidsboliger.
Området H6 kan bebygges med inntil 2 fritidsboliger.
Området H7 kan bebygges med inntil 15 fritidsboliger.
Området H8 kan bebygges med inntil 2 fritidsboliger.
Området H9 kan bebygges med inntil 3 fritidsboliger.
Området H10 kan bebygges med inntil 3 fritidsboliger.
Området H11 kan bebygges med inntil 1 fritidsboliger.
Området H12 kan bebygges med inntil1 fritidsbolig.
Området H13 kan bebygges med inntil 4 fritidsboliger.
Området H14 kan bebygges med inntil 9 fritidsboliger.
Området H15 kan bebygges med inntil 6 fritidsboliger.
Området H16 kan bebygges med inntil 3 fritidsboliger.
Området H17 kan bebygges med inntil 2 fritidsboliger.

Plassering av bebyggelsen avklares i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Det er ikke vist tomtegrenser på reguleringskartet. Størrelse på tomt og plassering av tomtegrenser avklares med kommunen i forbindelse med byggesøknad. I enkelte av områdene brukes illustrasjonsplanen som veiledende for utskilling av tomter.

Det tillates opparbeidet biloppstillingsplass på egen tomt.

Tillatt bebygd areal for nybygg og eksisterende hytter er BYA = 150 m^2, dette gjelder primærenheten.

Der plassen tillater det kan tomten bebygges med inntil 3 sekundærenheter, der frittstående bod og grillhytte kan ha en maks størrelse på 15 m^2, frittstående garasje på ett plan kan ha en maks størrelse på 30 m^2 og anneks kan ha en maks størrelse på 20 m^2. Oppføring av anneks er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven kap 20.

Gesimshøyde skal ikke overskride 4 m målt fra gjennomsnittlig ferdig terreng i hovedplanet. Mønehøyde skal ikke overskride 6,5 m målt fra samme utgangspunkt.

Bebyggelsen skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 45 graders takvinkel og skal utformes og plasseres med harmonisk tilpasning til eksisterende terrengform.

Møneretning bør som hovedregel ligge langsetter landskapets helning.

Skjæringer og fyllinger på tomta skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende natur skal ivaretas i den utstrekning det lar seg gjøre.

Området har ikke registrert høy forekomst av radon. Ved påvist radon blir dette ivaretatt gjennom TEK 17, § 13 - 5. Det settes krav om undersøkelser. Dokumentasjon på målinger og vurderinger skal sendes inn ved søknad om igangsettelse av grunnarbeid. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 4 Andre bygge- og anleggsområder

4.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Områder S1 og S2 skal nyttes til bryggeanlegg for hyttefeltet. Område skal gis direkte kjøreatkomst fra veg V2 og V8.

4.2 Vann- og avløpsanlegg VA1 og VA2

Område skal nyttes som byggeområde for pumpestasjon for drikke- og avløpsvann. Området skal ha direkte kjøreatkomster fra veg V1 og V8 som vist på plankart.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg V1-V10

Vegene skal opparbeides som privat kjøreveg, som vist på plankart.
Prosjektert nivå og trase på vegen skal følges, eventuelle endringer for lokale tilpasninger til eksisterende terrengform kan utføres etter avtale med Drangedal kommune.

5.2 Parkering P1-P2

5.2.1: Område P1 skal benyttes til felles parkering av hytteområdet

5.2.2: Område P2 skal benyttes til felles parkering for gnr/bnr 15/153 og 15/154

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turdrag TD2 og TD3

TD2 og TD3 skal opprettholdes som sti-/løypeforbindelse, som vist på plankart.

§ 7 Landbruks-/Natur- og Friluftsområder, LNFR

7.1 LNFR

Områdene skal kunne nyttes til skogsdrift, og skal ellers være allment tilgjengelige som natur- og friluftsområder.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Faresone, steinsprang

Grunneier/utbygger skal hver høst og vår og eventuelt etter behov sende inn dokumentasjon på utført inspeksjon samt ved utført fjellrensk. Dersom manglende innsendt dokumentasjon på utført inspeksjon av fjellskjæringer og fjellrensk kan søknad om tillatelse til tiltak nektes. Spesielle behov for ytterligere inspeksjon kan være ved ekstremnedbør.

Fjellrensking utføres ved spettrensk i intervaller på 5-10 år og ved behov. Ved dårlig/ustabilt fjell skal iverksettes sikringstiltak i form av bergbolter og eventuelt steinsprangsnett.

8.2 Faresone, farlige terrengformasjoner

I tilfeller der bebyggelse ligger nær bratte skråninger/stup skal det etableres sikring i form av gjerde dersom skåningen/stupet er å betrakte som en sikkerhetsrisiko.
Før det gis rammetillatelse eller ett-trinns tillatelse skal rasfarlige områder vurderes av geolog. Dersom det viser seg nødvendig med sikringstiltak, skal disse være gjennomført før igangsettelse kan gis på tomten.