

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring: 21.11.2019

Dato for bestemmelser: 04.06.2019

Reguleringsplan for Store Damtjønn

Detaljregulering

PlanID: 0822 04022018

Saksnummer:

1. Siktemålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur deriblant felles vann- og avløpsanlegg.

Bestemmelsene gjelder for område innenfor planavgrensning i plankartet og gjelder både eksisterende og nye hytter/tomter. Bestemmelsene er gitt i medhold av Plan- og bygningslova § 12-7.

Reguleringsformål (PBL § 12)

PBL § 12-5,1	<u>Bebyggelse og anlegg</u> Fritidsbebyggelse Avløpsanlegg Energianlegg
PBL § 12-5, 2	<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u> Veg Gangveg Annen veggrunn, grøntareal Parkeringsplasser
PBL § 12-5, 5	<u>Landbruks-, natur- og friluftsmål</u> Friluftsmål LNF
PBL § 12-5, 5	<u>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</u> Bruk og vern av sjø og vassdrag – generelt

Hensynssoner (PBL § 12-6)

PBL §11-8, a	<u>Sikrings-, støy- og faresoner</u> Flomfare
PBL § 11-8, c	<u>Angitt hensynssone</u> Særlige omsyn til friluftsliv Særlige omsyn til bevaring av naturmiljø

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

I områder som ikke skal benyttes til kommunikasjonsareal (veg, parkering ol.) skal terrenget tilbakeføres. Skjæringer og fyllinger skal dekkes med jord eller annen revegeterende masse etter avsluttet anleggsarbeid.

Eksisterende vegetasjon og markdekke skal behandles skånsomt og arealer som ikke blir berørt av byggeaktivitet skal ikke påvirkes.

Ledninger knytt til vann- og avløpsanlegg, kabelgrøfter for strøm, fiber, tele, osv. skal følge traseer for kjøreveger, gangveg (trillbar sti) og anlegges parallelt, som anlegg i bakken. Der det ikke er kjøreveg til hytte kan nevnte infrastruktur føres fram i terreng etter søknad, men fjellsprenkning tillates ikke.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder og flaggstenger innenfor området.

- **Verneverdier for kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**

Om det viser seg først når arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.

- **Miljøkvalitet (f.eks. knyttet til støy og forurensing) (§ 12-7 nr. 3)**

Vann og avløp

Drikkevannsbrønner kan bare etableres i tråd med godkjent V/A-plan. Vannforsyningen må være i tråd med drikkevannsforskriften og godkjent av godkjenningsmyndigheten (Mattilsynet). Godkjenningskravet er uavhengig av om vann er innlagt eller ikke.

Avløpsanlegg må utformes og plasseres i henhold til vedtatt va-plan. Avløpsanlegg må tilfredsstille kravene i forurensingsloven. Det tillates ikke påslipp fra badestamper eller lignende utenforliggende installasjoner.

Eventuelle avvik fra godkjent va-plan må kun skje etter forutgående godkjenning av Sauherad kommune. Avviket skal, etter at godkjenning er gitt, ajourføres i VA-planen.

- **Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandling (slik som krav til takplan, landskapsplan/utomhusplan, kvalitetsprogram for miljø og energi, plan for håndtering av overvatt, marksikringsplan) (§ 12-7 nr. 12)**

Det skal utarbeides felles V/A-plan for hele planområdet og teknisk plan for veg.

3. Bestemmelser for arealformål

3.1 Bygninger og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bygninger og anlegg

- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):**

Graving skal begrenses til byggegrøp og areal for adkomst og parkering. Nødvendige terrenginngrep må tilpasses eksisterende terreng.

Dersom adkomst/parkering (innkjørsel) krever skjæring/fylling større enn 1m (skjæring 1m og fylling 1m) fra opprinnelig terreng og/eller gjennomsnittlig stigning større enn 15%, skal biloppstillingsplass opparbeides langs vegen.

- **Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandling (slik som krav til takplan, landskapsplan/utomhusplan, kvalitetsprogram for miljø og energi, plan for håndtering av overvatt, marksikringsplan) (§ 12-7 nr. 12)**

Sammen med byggesøknad skal det ligge ved situasjonskart som viser plassering av bygninger på tomte sammen med adkomst og parkeringsareal. I tillegg skal det legges ved snitt/ profiler som viser byggets plassering i terrenget med alle høyder og mål jfr. TEK17. Fargevalg skal gå fram av byggesøknaden

3.1.1 Fritidsboliger

a. Fellesbestemmelser for fritidsboliger

- **Utforming (§ 12-7 nr. 1):**

Hovedhytte kan ikke være større enn 115 m² BYA.

Det kan bygges terrasser med et areal på inntil 35 m² i tilknytning til hytte.

Frittliggende anneks eller uthus tillates bygd med areal på inntil 20 m² BYA. Anneks eller uthus skal ligge maksimalt 6 m fra hytte, men der terrenget tilsier det kan en fravike dette. Det er ikke tillatt med mer enn 2 bygg på én tomt.

Uthus og anneks kan ha en maksimal mønehøyde på 4 m

Takvinkel på bygninger skal være mellom 25-30 grader. Uthus/ anneks skal ha lik takvinkel som hytte.

Bygningene skal tilpasses terreng og møneretning skal hovedsakelig følge høydekontene. Bygninger skal ikke legges på eksponerte steder i terrenget. Høyeste del av grunnmur skal ikke overstige 0,8 meter over ferdig planert terreng. Ved større høyder må bygget avtrappes. Planering i forbindelse med plassering av bygg må ikke føre til avvik større enn 1 m fra opprinnelig terrengnivå.

Bygningene skal harmonere sammen innenfor egen tomt og med omgivelsene forøvrig når det gjelder utforming og materialvalg.

Alle bygg skal males eller beises i mørk-/ naturtilpasset farge, det er ikke tillatt med hvite kontraster utover selve ramma rundt vinduet.

Tak skal dekkes med mørke ikke reflekterende materiale. Torvtak er også tillatt.

Hytter innenfor et formålsområde skal ha tilnærmet lik takform.

Mønehøyder måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen i tråd med TEK17.

Ved opparbeiding av veg kan det oppstå mindre avvik mellom regulert vegareal og faktisk vegareal. Tomtegrenser justeres til faktisk vegareal etter at veg er opparbeidet.

b. Fritidsboliger felt BFR1-BFR6

- **Utforming (§ 12-7 nr. 1):**

Samlet bebygd areal (BYA) for hver tomt skal ikke overstige 160m²BYA.

Fritidsbolig kan ha en maksimal mønehøyde på 6 m.

- **Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnstrygghet og verneverdier som gjelder dette eller disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)**

Hyttene skal ha full sanitær standard og skal knyttes til felles vann- og avløpsanlegg.

c. Fritidsboliger felt BFR7-BFR9 og eksisterende hytter A-E

- **Utforming (§ 12-7 nr. 1):**

Samlet bebygd areal for hver tomt skal ikke overstige 130 m²BYA.

Fritidsbolig kan ha en maksimal mønehøyde på 5,5m. Takvinkel på eksisterende hytter A-E kan videreføres.

- **Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnstrygghet og verneverdier som gjelder dette eller disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)**

Hyttene kan ikke ha innlagt vann før hyttene er knyttet til felles vann- og avløpsløsning.

Hytter uten innlagt vann skal ha biologisk toalettløsning av kvalitetsgodkjent type uten utslipp, eventuelt forbrenningstolett.

3.1.2 Avløpsanlegg BAV

- **Utforming (§ 12-7 nr. 1):**

Innenfor området skal det etableres renseanlegg med spredegrøfter i tråd med godkjent va-plan.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt BFR1-BFR9)

- **Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**
Når det søkes om bygging av veier må det legges ved profiltegninger.

3.2.1 Kjøreveg

- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**
Kjøreveger skal være i tråd med skogsbilveg klasse 3.
- **Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14).**
Kjøreveger er felles for felt BFR1-BFR9, eksisterende hytter A-E og hytte på eiendommen gnr 27 bnr 70. Kjørevegene skal også kunne brukes av allmennheten.

3.2.2 Parkeringsplasser

Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14).

a. Parkeringsplass f_P1

P1 er fellesparkering for eiendom gnr 27 bnr 70, sør for planområdet.

b. Parkeringsplass f_P2

P2 er fellesparkering for tomtene 13-18.

c. Parkeringsplass f_P3

P3 er fellesparkering for tomtene 21-23.

d. Parkeringsplass f_P4

P4 er sammen med P5 fellesparkering for tomtene 58-92 og eksisterende hytter A-E.

e. Parkeringsplass f_P5

- P5 er sammen med P4 fellesparkering for tomtene 58-92 og eksisterende hytter A-E.
- P5 kan benyttes til parkering for allmennheten og snuplass for brøytekjøretøy. Det må merkes i terrenget hvilke p-plasser som er avsatt til allmennheten. Det skal settes av minimum 12 plasser for allmennheten.

3.2.3 Gangareal

a. Fellesbestemmelser gangareal

- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 9):**
 - a. Større terrenginngrep tillattes ikke, stein og stubber kan flyttes når det ikke er mulig å komme rundt.
 - b. Gangvegene kan opparbeides i inntil 2 m bredde.
 - c. Gangvegene skal være trillbare.
 - d. Gangvegene kan ha toppdekke av grus
 - e. Trær større enn 10cm i brysthøydiameter (1,3m) kan ikke fjernes.
 - f. Gangvegene kan tråkkes med snøskuter eller løypemaskin om vinteren.
- **Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14).**

Gangvegene er felles for felt BFR1-BFR9, eksisterende hytter A-E. Gangvegen kan også benyttes av allmenheten.

b. Gangareal SGG3

- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 9):**
 - g. Enkle bruer eller fyllinger kan opparbeides for å forsere søkk, kløfter og bekker på denne strekningen.
 - h. Trær større enn 10 cm i brysthøydiameter (1,3m) kan felles, men det skal unngås så langt det lar seg gjøre.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindriftsmål (§ 12-5 nr. 5)

Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområde og reindriftsområde

- **Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)**

Fjerning av vegetasjon i området skal gjøres skånsomt og i forbindelse med skjøtsel eller tilrettelegging som fremmer friluftslivet og bruken av området til rekreasjon.

3.3.1 Friluftsmål

- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 9):**

a. Friluftsmål LF-1, LF 12

Innenfor området kan det opparbeides rasteplass. Rasteplass kan tilrettelegges med benker, bord og bål plass.

b. Friluftsmål LF 2, LF 9

Skiløype enkeltspor. Trase kan ryddes for preparering med snøskuter. Ryddebredde 2 m.

c. Friluftsmål LF-3

Enkel tursti ny. Innenfor området kan det opparbeides sti. Sti kan kvistes og kloppes i vått terreng og merkes.

d. Friluftsmål LF 4

Helårs tursti. Skal kunne opparbeides for framkommelighet med barnevogn. Fjerning av stubber og store stein, samt utjevning av terreng med stedege masser. Toppdekke av flis eller grus. Traseen brukes som enkeltsporet skiløype om vinteren. Ryddebredde 2 m, bruksbredde 1,5 m. I bakken ned fra Store Damtjønn og ned til vegen tillates økt ryddebredde til 10 m, dette for å ha mulighet til å bremse på ski.

e. Friluftsmål LF 6 og LF 10

Enkel tursti eksisterende. Ingen tilrettelegging utover rydding av kvist og enkel merking.

f. Friluftsmål LF 7

Skiløype dobbeltspor. Trase kan ryddes for preparering med snøskuter/løypemaskin. Ryddebredde 5 m. Fra vegen og fram til BFR9 er traseen kombinert med tilkomst til hyttene

på sommertid (SGG8). Denne strekningen kan opparbeides som kavlevei i myrområdet for å fungere som trillbar veg fram til hyttene. Maks bredde på kavler 4 m.

g. Friluftsmål LF-11

Innenfor området kan det settes opp et utkikkstårn til bruk for allmenheten. Høyden på tårnet skal være maksimalt 3 meter over toppen av tresjiktet.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) H320-1

Bebyggelse tillates ikke innenfor faresone pga. flomfare.

4.2 Særlige hensyn til friluftsliv (§ 11-8 c) H530-1, H530-2

I hensynssona kan det utføres enkel tilrettelegging for friluftsliv. Oppføring av bygninger eller store terrenginngrep er ikke tillatt.

4.3 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c) H560-1

Innenfor hensynssona skal vegetasjon bevares, hogst og terrenginngrep tillates ikke.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før oppretting av eiendommer eller byggetillatelse innenfor planområdet

5.1.1 Felles for fritidsboliger

- må VA-plan for planområdet være godkjent
- må rettighet til bruk av veger inn til planområdet være sikret og dokumentert.
- må veger inn til planområdet med møteplasser rustes opp i tråd den vegstandard vegen opprinnelig er bygd etter, dvs. landbruksvegklasse 3 (landbruksklasse 4 på siste del).
- må det etableres en ny møteplass for tømmerbil på nordsiden av Seterdalsvegen i bakken ovenfor vegbom ved regulert boligbebyggelse.

5.1.2 For fritidsboliger i BFR1 – BFR6

- må kjøreveg med møteplasser til og i det aktuelle hytteområdet og til felles VA-anlegg BAV være ferdig opparbeidet
- må felles parkeringer for det enkelte hytteområdet være ferdig opparbeidet
- må plangodkjenning for vannforsyning foreligge
- må felles VA-anlegg være opparbeidet

5.1.3 For fritidsboliger i BFR7 – BFR9

- må felles parkeringer P4/P5 være opparbeidet i tråd med følgende:
 - før første fradeling/byggetillatelse må minimum 30 p-plasser innenfor P5 være opparbeidet. 12 av disse skal være for allmenheten og 8 for eksisterende hytter
 - før 6. fradeling/byggetillatelse må minimum 45 p-plasser være opparbeidet
 - før 16. fradeling må samtlige plasser være opparbeidet.

Unntak fra avsnitt over:

Før vegen er opparbeidet inn til P4/P5 skal midlertidig parkering for allmenheten opparbeides på naturlig plassering langs opparbeidet veg. Antall midlertidige p-plasser skal

være 8-12 plasser for allmennheten. I tillegg skal det settes av min 1,5 plass for hver hytte som oppføres i BFR7 – BFR9. Før fradeling/brukstillatelse må p-plass være opparbeidet og dokumentert. Etter 9 fradelinger/byggetillatelser, kan kommunen stille krav om at veien inn til P4/P5 og P4/P5 skal opparbeides, før flere fradelinger/byggetillatelser tillates.

Hvis hytta knytter seg til vannforsyningsanlegg via vannpost

- b. må plangodkjenning for vannforsyning foreligge

Hvis hytta skal ha innlagt vann:

- c. må kjøreveg med møteplasser til og i det aktuelle hytteområdet og til felles VA-anlegg BAV være ferdig opparbeidet
- d. må felles parkering P4/P5 være opparbeidet
- e. må felles VA-anlegg være opparbeidet

5.2 Før rammeløyve for infrastruktur

- a. må tekniske planer foreligge

5.3 Før bygning blir tatt i bruk

5.3.1 Før bygning blir tatt i bruk innenfor BFR1 – BFR6

- a. må vann- og avløp være tilknyttet hytta.
- b. må privat adkomst og oppstillingsplass for bil på egen tomt eller tilhørende parkeringsplass være opparbeidet

5.3.2 Før bygning blir tatt i bruk innenfor BFR7 – BFR9

Hvis hytta skal ha innlagt vann må vann- og avløp være tilknyttet hytta.