

DETALJPLAN

## **OMRÅDE H2 KVITÅVATN ØST – TOMTENE 100-113**

BESTEMMELSER ENDRET 30.04.2013 – VEDTATT 03.05.2013

Områdene er regulert til følgende formål:

### BYGGEOMRÅDE

Fritidsbebyggelse

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

Kjøreveg

Annet vegareal – grønt

### LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

Friluftsmål.

Turveg

### §1 BYGGEOMRÅDER

#### 1.0 Fritidsbebyggelse

1.1 I området skal det bygges frittliggende fritidsbebyggelse.

% tomteutnyttelse (TU) pr. tomt = 15% for tomtene innenfor dette plankartet tomt 100-113

Areal beregnes slik det framgår av teknisk forskrift. Areal til parkering inngår ikke.

Bygningene må tilpasses terrenget. Det er ikke tillatt å bygge opp terreng for å unngå sokkel på tomter som naturlig krever sokkeletasje. Sokkel skal ha fasadekledning. Der det er fyllingshøyde på 1,5 m under fasade skal sokkeletasje som hovedregel benyttes.

Tomter med størrelse under 770 m<sup>2</sup> kan bebygges med fritidsbolig inntil 100 m<sup>2</sup> BRA.

1.2 Kommunen skal ved behandling av tiltak ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal ha mørk fargevirkning. Vinduer skal ha oppdelt glassflate og være sidehengslet.

1.3 Alle bygg skal ha sadeltak med min. 23° og max. 34° takvinkel.

1.4 Det totale arealet av verandaer og svalganger (både overbygd og ikke overbygd areal) skal ikke overstige 30% av T-BRA.

Som veranda regnes konstruksjon som ligger mer enn 0,5 meter over bakken, eller som har rekkverk. Hellelagt plass på naturlig terrengnivå inngår eksempelvis ikke i verandaareal.

### §2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 2.1 Kjøreveg

I området skal etableres privat veg med begrenset kjøring. Parkering skal foregå inne på tomtene.

I enden av privat veg skal det opparbeides snuplass.

### §3 LANDBRUKSOMRÅDE

Det ligger slepeheis-trase innenfor området så fremt det ikke kommer i konflikt med slepetraseen. Det kan anlegges enkle turstier/løyper i landbruksområde. For staulsområdet i H3 vises det til kommunedelplan Gausta – Rjukan.

## §4 ANDRE FORHOLD I DETALJPLANEN

### 4.1

Innenfor tomtene 103-106 skal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor tomtene 100-102 og tomtene 107-113 skal mønehøyde ikke overstige 6m.

Grunnmurshøyde bør ikke overstige 0,5 m, med max. høyde 1,0 m.

4.2 Ved terrassering eller behov for forstøtning, skal brukes lokal naturstein/blokker.

4.3 Nærområder i planen kan opparbeides. De øvrige naturområdene skal være sammenhengende med urørt vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart også i nærområdene. Kommunen skal godkjenne fjerning av trær/annen vegetasjon på tomta.

4.4 Privat veg skal opparbeides før utbygging igangsettes, slik at transport kan foregå på denne. For øvrig skal all transport foregå skånsomt. Privat veg skal i h.h.t. reguleringsplanen anlegges med bredde 3-5 m.

Parkeringsplass for to biler og adkomst i tilknytning til den enkelte hyttetomt skal innpasses skånsomt i terrenget og vises på situasjonsplan sammen med byggemelding.

4.5 Felles parkeringsplasser skal utformes slik at den ikke blir dominerende i landskapsbildet. Plassene skal plasseres lavest mulig i terrenget.

4.6 Gjerder, flaggstenger og portaler er ikke tillatt.

4.7 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følge terrengsnitt og illustrasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse og inngrep av vegetasjon, terreng og evt-forstøtningmur .

4.8 Kommunen kan utarbeide og vedta videre retningslinjer for utvikling og utforming av tiltak i byggeområdet.

4.9 Planavdelingen har fullmakt til å godkjenne mindre endringer for utformingen og endelig plassering av hytter, parkeringsplasser og vegtraseer.

Til orientering:

Ved vedtak av bestemmelsene i sak 090/05 ba Samfunnsutvalget om at det orienteres om at utvalget har gitt dispensasjoner fra tilsvarende bestemmelser som i pkt. 1.2 for fritidsboliger med annen arkitektonisk utforming enn det bestemmelsene tillater. Dette er gjort i saker hvor utvalget har gjort særskilte vurderinger av bygningenes kvaliteter og tilpasning til omgivelsene.

Meldeplikt etter kulturminneloven:

Dersom det under arbeid med anlegget kommer til syne kulturminner, skal arbeidet straks stanses og regionetaten hos Telemark fylkeskommune varsles.