

REGULERINGSBESTEMMELSER § 26 FOR SANDNES GNR. 1 OG BNR. 3 I NISSEDAL KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plankartet: 7.12.23

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 7.12.23

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Området disponeres til byggeområder for fritidsbolig 43,7 daa, Landbruksområder 212,4 daa, Friluftsmål 70,7 daa, Friluftsområde i sjø og vassdrag 40,5 daa, Kjøreveg (o_kjøreveg) 14,4 daa, Kjøreveg (kjøreveg) 10,4 daa, øvrige kommunaltekniske anlegg 1,5 daa.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag 5,8 daa, molo 1,1 daa. To områder på totalt 1,9 daa er regulert som bevaringsområde, fredet kulturminne. Området er vist på plan i målestokk 1:2000. Totalt areal som reguleres er 402,5 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsboliger på et område som samsvarer med kommuneplanens arealdel for Nissedal.

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.
- 2) Felles atkomstveier til byggeområder, avkjøring og parkering skal ferdigstilles før byggetillatelse for fritidsbolig. Veier innenfor området fritidsbolig og landbruksområder er merket med stiplet linje for veikant. Stiplede veier 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 hyttene skal delta i godkjent renovasjon. Renovasjon og feiing følger den kommunale ordningen. Felles avfallsbod ved avkjørsel fra RV 41.
- 7) Parabolantennener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre. Det er ikke tilatt å sette opp gatelys/vegbelysning.
- 8) Det skal være to biloppstillingsplasser pr hytte.
- 9) Strøm, telefon og kabler legges i bakken.
- 10) Alle hyttene/tomtene skal tilrettelegges for vann og avløp. Vann og avløpssystem skal tilkoples kommunalt anlegg.
- 11) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Sprengning 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 skader i forbindelse med utbygging.
- 12) Alle hytteeiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufe) borte fra egen tomt.
- 13) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rekkefølgekrav

Før det gis byggetillatelse for fritidsbolig, skal nødvendige biloppstillingsplasser og avkjørsler med tilhørende frisiktsoner være opparbeidet i tråd med vegnormalen og være godkjent av Statens vegvesen. Veier, kommunaltekniske anlegg og elektrisitetsforsyning skal være opparbeidet fram til tomtegrensa.

2.3 Dokumentasjonskrav

Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.

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 arbeidet straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

3 § REGULERINGSFORMÅL

3.1 Fritidsbebyggelse

- 1) Reguleringsområde omfatter hytteområdene F1 – F7, totalt 33 tomter. Areal 43,7 daa.
- 2) Tillatt bruksareal for nybygg er T-BRA = 150m² i henhold til Teknisk forskrift § 3-5. Der terrenget tillater det kan tomten bebygges med 2 bygg. Frittstående bod / uthus skal være uisolert og kan ha en maks størrelse på BRA15 m².
- 3) Hyttene skal plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. Hyttene er nummerert og plasseringer er koordinat bestemt, både på kart og i terrenget. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassninger.
- 4) Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for det enkelte bygg. Hyttene må tilpasses i utforming, farger og materialbruk til landskapet. Fargevalg skal godkjennes av kommunen ved sterke kontrastfarger og avvikende farger.
- 5) Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50 %) er inntil 3,5 meter og tillatt mønehøydehøyde inntil 7 meter. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift § 4-2 bortsett fra at høyden måles fra topp grunnmur. Maksimal høyde på grunnmur/pilarer skal være 1 meter.
- 6) Hyttene bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak og takvinkel mellom 22^o – 34^o. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene.
- 7) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å anlegge hekk, gjerde inn tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hytten.
- 8) Byggegrense til senterlinje privat vei er 8 meter og 30 meter til senter av riksvegen.
- 9) Avstanden mellom hyttene skal være på minimum 8 meter i henhold til Plan- og bygningsloven. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.

3.2 Landbruksområder

- 1) Landbruksområder omfatter jordbruk, skogbruk og eventuelle beiter. Området skal ikke benyttes til byggeområde for annet enn landbruksdrift. Areal 212,4 daa
- 2) Veier i området benyttes også til skogsbilvei for utkjøring av tømmer og annen transport fra landbruksområdet.
- 3) Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for landbruksområdene i planområdet.

3.3 Kjøreveg (o_kjøreveg)

- 1) Trafikkområde omfatter RV 41 og annen veggrunn. Totalt areal = 14,4 daa.
- 2) Ved avkjørsel til hyttefeltet er frisiktsoner på 6x140 meter i begge retninger inntegnet på planen. Og ved avkjørsel til båt plass/brygge er det tegnet frisiktsoner på 6x140 meter i begge retninger. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som overstige 0,5 meter over vegbanen.
- 3) Regulert bredde RV 41 er 5,5 meter. Området på begge sider av riksveien er regulert som annet veiareal.

3.4 Friluftsmål

- 1) Det er avsatt områder på totalt 70,7 daa til friluftsområde land.
- 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 løypetraser og terrenget i området. Hogst skal utføres innenfor standard for et bærekraftig skogbruk.
- 4) Det kan anlegges vann og avløpsledninger i friluftområdet.
- 5) Hogst i friluftsområdet mellom ny privat veg og rv 41 kan utføres for å fremme trafikksikkerheten og veidrift.

3.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag.

- 1) Det er avsatt et område på 40,5 daa til friluftsområde vann.
- 2) Området som omfatter arealet utenfor strandsonen ved Horgevikfjorden kan tilrettelegges med båt- og badeaktiviteter og ellers til allmennhetens frie ferdsel i henhold til friluftsløven. Før tiltak settes i gang skal anlegget godkjennes av kommunen.

3.6 Kjøreveg (privat)

- 1) Private veier omfatter eksisterende privat vei gjennom området og veier til hytteområdene. Areal = 10,4 daa.
- 2) Veiene bygges med bredde 4 meter inkl. 0,5 meter veiskulder. Regulert bredde for vei er 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæring/fyllinger som kan anlegges på tilstøtende areal. Vegstandard i henhold til landbruksvei klasse 3.
- 3) Atkomstveiene skal være bygd før det gis byggetillatelse.
- 4) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.
- 5) Fremtidig atkomst veg til tomtene 30-33 må ikke legges nærmere rv 41 enn 20 meter.

3.7 Småbåthavn i sjø og vassdrag

- 1) Reguleringsområde omfatter privat småbåthavn i sjø og vassdrag 5,8 daa.
- 2) Innenfor område kan det anlegges bryggeanlegg.

3.8 Molo

- 1) Moloanlegg benyttes til slipp for småbåter og mindre opplag for småbåter. På område skal det være ordning for håndtering av avfall. 1,1 daa.
- 2) Utfylling i vann kan etableres for skjerming av flytebryggeanlegg.

3.9 Bevaring kulturmiljø

- 1) Det er avsatt to områder på til sammen 1,9 daa til kulturelt bevaringsområde. Arbeid og tiltak som medfører at de automatisk freda kulturminnene tildekkes, skjules eller på annen måte utilbørlig skjemmes, er ikke tillatt, jfr. Kulturminneloven § 3.