

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

## DETALJREGULERING FOR LANGTJØNN II, HJARTDAL KOMMUNE, GNR/BNR 94/5 m. fl.

---

KOMMUNE:	Hjartdal kommune
SAKSNUMMER:	XXXXXX
DATO GJELDENE REG. PLAN VEDTATT:	17.09.2008 (sak 44/08)
DATO ENDRINGSFORSLAG:	08.10.2021
DATO FOR KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	XX.XX.20xx
DATO FOR SISTE REVISJON:	XX.XX.20xx

**PLAN-ID: 381920210005**

---

Reguleringsplanbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor planens begrensning.

### 1 Generelt

#### 1.1 Reguleringsformål (jf. Plan- og bygningsloven §12-5)

##### **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**

Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFF)

Hotell/overnatting (BH)

Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**

Veg (SV)

##### **Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)**

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

Friluftformål (LF)

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr.6)**

Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

##### **Hensynssoner (PBL § 12-6)**

Høyspenningsanlegg (H370)

##### **Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)**

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

#### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for å heve standarden på eksisterende regulerte hytter ifht. areal, sanitær og trafikalt, samt legge til rette for etablering av en fjellstue med tilhørende fritidsaktiviteter knyttet til ridning, lek og kano/ småbåt.

## **2 Rekkefølgekrav**

### **2.1 Vannforsyning**

Alle tomtene skal knyttes til felles offentlig vann- og kloakkanlegg i tråd med pbl §§ 27-1 og 2 andre til fjerde ledd, jf. pbl § 30-6.

### **2.2 Utslipp/avløp**

Alle bygninger med innlagt vann skal knytte seg til felles godkjent avløpsrenseanlegg. Inn til et felles godkjent anlegg kan tas i bruk, kan det som midlertidig løsning nyttes godkjente tette tanker for alt avløpsvann for inn til 5 tomter. Tankene skal etableres i samsvar med regler og bruk av tette tanker som avløpssystem i Hjartdal kommune. Tankene skal fjernes når felles avløpsrenseanlegg tas i bruk. Når godkjent plan for vann og avløp foreligger, må reguleringsplanen ajourføres i samsvar med denne. Felles avløpsrenseanlegg for området skal planlegges og etableres i samsvar med VA-norm for Hjartdal kommune, vedtatt 02.04.2007 og rammeplan for vann og avløp for Kovstulheia.

### **2.3 Plan- og dokumentasjonskrav**

For området regulert til fritidsbebyggelse skal det sammen med byggemeldingssøknad følge situasjonsplan i 1:200. Ved søknad om tiltak i planområdet skal det vedlegges terrengsnitt eller annen illustrasjon som viser plassering av bebyggelsen og inngrep i terreng og vegetasjon.

For området regulert til hotell med tilhørende anlegg og bevertning skal det sendes inn illustrasjonsplan som skal redegjøre for bebyggelsens plassering, størrelse og utforming, interne kjøreveger og adkomstforhold, renovasjon og varelevering. Illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen før tiltak kan byggemeldes.

Valgt avkjøring fra fylkesvei skal tilfredsstillende veinormalene sine krav til sikt og utforming og være godkjent av Statens Vegvesen før videre utbygging i området kan starte.

## **3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

### **3.1 Felles bestemmelser**

Eksisterende vegetasjon søkes bevart, fjerning av trær og vegetasjon skal skje i samråd med grunneier. Gjerder kan oppføres kun der det er påkrevd som sikring mot fall. Flaggstang tillates ikke.

Skjæringer og fyllinger skal i størst mulig grad unngås. Topp mur/fundament kan være inntil 0,8 m over laveste terrengpunkt.

Taktekking skal ikke være i et reflekterende materiale.

Fritidsboliger skal være i naturtilpassede farger. Det er ikke tillatt med hvite kontraster utenom selve vindusramme og -karm.

### **3.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF1-45)**

#### **Landskapstilpassing**

Fritidsbebyggelsen skal plasseres innenfor avmerkede tomter og underordnes landskap og vegetasjon.

Gjerder innom området kan bare oppføres der det er nødvendig av hensyn til trygghet og for å forebygge ulykker.

#### **Parkering**

Parkering tilrettelegges med 2 plasser for hver hytte. Plassene skal ligge på egen tomt. Plassering av parkering og atkomst skal fremgå av byggesøknaden.

### **Bygningsform hytte/ anneks**

Hytte kan ha mønehøyde inntil 5,5 m og anneks inntil 3,5 m målt fra topp grunnmur/fundament.

Maksimal BYA pr. tomt er 200m<sup>2</sup>, hvorav 40 m<sup>2</sup> er til parkering.

Hyttene skal som hovedregel ha saltak med takvinkel fra 22 til og med 30 grader. Hovedmøneretning skal følge terrenget, men kan fravikes dersom stedlige forhold eller arkitektoniske argumenter ifht helhetlig bebyggelsesstruktur tilsier det. Uthus/ anneks skal ha samme arkitektoniske uttrykk og materialbruk som hovedbygning. Det tillates at mindre og sekundære bygningsdeler som vindfang, arker eller lignende, utføres med pulttak eller flatt tak.

### **3.3 Hotell / overnatting (BH1-3)**

Innenfor området tillates bebyggelse for mindre hotellvirksomhet og bevertning i form av fjellstue. I tilknytning til fjellstua tillates bebyggelse og anlegg for virksomhet knyttet til ridning, båt/ kanoutleie og lek.

#### **Landskapstilpasning**

Bebyggelsen skal gjennom plassering og utforming underordnes landskap og vegetasjon.

#### **Terrengtilpassing**

Fjellstue med tilhørende anlegg tillates inntil 500m<sup>2</sup> BYA, oppført som minimum to bygninger og i inntil 2 etasjer. Bebyggelsen skal samles og fremstå som et helhetlig anlegg.

Utover dette tillates bebyggelse for hestehold samt driftsbygninger for redskap og utstyr tilknyttet ridning og båt-/ kanoutleie på til sammen inntil 500m<sup>2</sup> BYA, der ingen bygning tillates over 200m<sup>2</sup> BYA.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel inntil 30 grader og maks gesimshøyde 7,5 m over topp grunnmur/ fundament.

### **3.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT1-2)**

#### **Renovasjon**

Området BKT1 brukes til anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, bl. a. renovasjonsanlegg og miljøstasjon. Renovasjons-ordningen administreres av kommunen.

#### **Renseanlegg**

Området BKT2 brukes til vann- og avløpsanlegg.

### **3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag**

Innenfor området avsatt til småbåtanlegg i sjø og vassdrag tillates flytebrygge. Ved brygge-, kano- og båt plass skal det plasseres nødvendig godkjent redningsutstyr. Se også 6.1.

## **4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **4.1 Veg (SV1-6)**

SV1-6 er privat veg.

Privat veg skal anlegges med vegbredde på 9,0 meter, 6,0 meter og 4,0 meter, slik det fremgår av plankartet. Med vegbredde menes kjørebane pluss skulder og evt. grøft/snøopplag på hver side. Vegen skal anlegges skånsomt i terrenget uten skjærende skjæringer og fyllinger. Skjæringer og fyllinger skal dekket med stedegen vegeterende masse. Stikkveier inn til hyttene tillates.

Avkjøringer mellom privat veg (SV1-6) og hyttetomt er markert med avkjøringspil. Avkjøringspilene er retningsgivende og kan justeres. Avkjøringer skal ha maks bredde 4,0 m.

## **5 Landbruks-, natur og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)**

### **5.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)**

Innenfor landbruksområdet tillates ny bebyggelse kun som driftsbygninger knyttet til landbruks- eller skogbruksformål, eller i tråd med eksisterende bruk.

Adkomst til tomtene innenfor området L er via stikkveg fra SV5.

### **5.2 Friluftsmål (LF1-6)**

I området kan det drives vanlig skogbruk. Terrenginngrep i forbindelse med dette skal søkes om etter plan- og bygningsloven. Terreng og vegetasjon mellom hyttene skal i størst mulig grad bevares. Tynning av skog skal skje i samsvar med grunneier.

Innenfor området avsatt til friluftsmål kan det etableres turstier som kobler til øvrige stier og friluftsområder. Stier skal føye seg til naturlig terreng og vegetasjon.

Det er tillatt med adkomst til hyttene fra privat veg. Se 4.1.

## **6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr.6)**

### **6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV1-2)**

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag tillates ingen bygningsmessige installasjoner, bortsett fra flytebrygge innenfor område avsatt til småbåtanlegg. Ved brygge-, kano- og båt plass skal det plasseres nødvendig godkjent redningsutstyr.

## **7 Bestemmelser til hensynsoner**

### **7.1 Sikrings-, støy og faresoner (H370 - høyspenningsanlegg)**

Området er regulert til faresone rundt høyspenningsanlegg. I området tillates ikke oppført bygning for varig opphold.

## **8 Bestemmelsesområder**

### **8.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)**

Skiløypetrase etableres innenfor bestemmelsesområde #1, og skal være min 5 m bred.

### **8.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#2)**

Bestemmelsesområde #2 markerer hvor det er funnet kokegrop med id 241051 jfr. Vestfold og Telemark fylkeskommune sin database. *(Det berørte kulturminnet, id 241051, som er markert som Bestemmelsesområde #2 i plankartet er ikke fredet og kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.)*