

Detaljregulering skogshotell i Tveitankroken

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2022_04
Dato planforslag: 20.03.23
Dato for vedtak:

Arealformål

Området er regulert til følgende arealformål:

Reguleringsformål (PBL § 12-5)	Kode Rp	Kart-kode	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg §12-5 nr. 1			
- Hotell/overnatting	1320	HO1	10,3
- Hotell/overnatting	1320	HO2	1,9
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5 nr. 2			
- Veg	2010	f_V	0,1
- Kjøreveg	2011	o_KV	0,6
- Annen veggrunn - grøntareal	2019	o_AVG1	0,3
- Annen veggrunn - grøntareal	2019	o_AVG2	0,5
- Parkering	2080	P1	1,0
Grønnstruktur §12-5 nr. 3			
- Grønnstruktur	3002	G1	11,1
- Grønnstruktur	3002	G2	5,8
Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift §12-5 nr. 5			
- LNFR	5210	LNFR	9,4
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone §12-5 nr.6			
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	BSV1	1,4
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	BSV2	2,0
- Badeområde	6770	VB	3,5

Hensynssoner

Området er regulert for følgende hensynssoner:

H140	Frisikt
H560	Bevaring naturmiljø
H370	Høyspenningsanlegg

Bestemmelsesområder

Området er regulert for følgende hensynssoner:

#1	Utforming
#2	Utforming

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for turistnæring, herunder overnatting og natur- og kulturbasert opplevelsesnæring, gjennom å utnytte gården og området ressursgrunnlag. Deler av planen omfatter hensynssone for naturmiljø.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplan skal vise alle planlagte tiltak, herunder plassering og utforming av ny bebyggelse, gangstier, eksisterende og fremtidig terreng, atkomster med frisiktlinjer, nødvendig manøvreringsareal, parkering, avfallshåndtering og eventuelle gjerder og skjermingstiltak.

2.2 Estetisk utforming

Estetikk og visuelle kvaliteter skal vektlegges og ivaretas ved alle tiltak, herunder bebyggelse, konstruksjoner, utomhusarbeider og terrengbearbeiding. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, når det gjelder utforming, tekniske løsninger, materialer og vegetasjon. Alle elementer skal utformes slik at disse samspiller estetisk og bruksmessig. Materialer og tekniske løsninger skal ha gode aldringsegenskaper.

2.3 Tekniske anlegg

Det er ikke offentlig vanntilførsel eller avløpsnett i området. Vannforsyning må skje med tilkobling til egen borebrønn innenfor planområdet og det må benyttes privat avløpsanlegg, med eget minirensanlegg. Minirensanlegget skal til enhver tid ivareta de krav som er for denne type anlegg, jmf. Forurensningsforskriften og kommunens egne krav med hensyn til resipienter som badevann, drikkevann og sårbar natur.

Detaljplan for vann, avløp og overvann skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Detaljplanen skal bygge videre på VAO-rammeplan for reguleringsplanen.

Tekniske anlegg som trafo, fordelingsskap, brønner, rensanlegg, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor området, men skal plasseres skånsomt i terrenget. Infrastruktur til/fra bebyggelsen skal gå i samme trasé som gangstiene.

2.4 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt, basert på kommunens tretrinnsprinsipp fordrøye – infiltrere – lede til sikker flomvei. Så langt det er mulig og hensiktsmessig skal det tilstrebes naturbaserte løsninger. Det skal redegjøres for overvannshåndteringen i detaljplan VAO ved søknad om rammetillatelse.

2.5 Renovasjon

Plassering av avfallsanlegg skal fremgå av situasjonsplanen og renovasjonsløsning skal være godkjent av IATA - Indre Agder og Telemark Avfallsselskap IKS - før det kan gis tillatelse til tiltak.

2.6 Universell utforming

Fellesområder skal så langt som mulig utformes iht. prinsippene om universell utforming. Tiltak i planområdet skal tilstrebes å ha lite innvirkning på terrenget, og der eksisterende topografi og naturkvaliteter ikke lar seg forene med prinsippene om universell utforming, kan det tillates avvik. Der det ligger til rette for at både atkomst, ferdselsårer og attraksjoner kan gjøres bedre tilgjengelig uten store inngrep, skal dette vurderes for å sikre en så høy grad av tilgjengelighet som mulig.

2.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal de regionale kulturvernmyndigheter straks varsles og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. jfr. kulturminneloven § 8.2.

2.8 Energi og miljø

Det skal vurderes energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme, i tillegg til materialvalg med liten miljøbelastning. Valgene skal redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

Det skal planlegges for å redusere lysforurensningen på området. Det skal benyttes belysning kun der det er nødvendig og armaturer skal være godt avblendet mot himmelen. Belysningsstyrken skal ikke være sterkere enn nødvendig og det skal benyttes minst mulig lys i det blå spekteret.

2.9 Massehåndtering

Det skal tilstrebes minimale terrenginngrep for hele planområdet og masseuttak tillates kun der det er strengt nødvendig av tekniske årsaker. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innenfor planområdet. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser.

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

3.1 Fellesbestemmelser for felt HO1 og HO2

3.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres slik at en bevarer eksisterende naturelementer i størst mulig grad og unngår sprengning og endring av topografien. Bebyggelsen skal plasseres slik at en bevarer mest mulig av trærne på området. I tillegg skal mest mulig av den eksisterende bakkevegetasjonen beholdes.

Overnattingsenheter og bygg for fellesfunksjoner skal plasseres med minimum 8 meters avstand til hverandre, og plasseres på søyler/påler i terrenget for å minimere terrenginngrep. Pålenes fundamenter skal borres ned i berg og det tillates ikke sprenging.

Der byggegrense ikke er angitt i plankart, er formålsgrensen byggegrensen.

3.1.2 Bevaring av trær og vegetasjon

Alle eiketrær med omkrets over 50cm én meter over bakken og alle gamle furutrær skal beholdes og merkes før utbygging. Det skal bestrebes å beholde så mye hassel og ospetrær som mulig.

3.1.3 Gangforbindelser

Det tillates etablering av gangstier innenfor feltene. Gangstiene kan ha en maks. bredde på 3 m, skal plasseres skånsomt i terrenget og underordne seg eksisterende landskapskvaliteter. Gangstiene skal utformes med permeable flater. Infrastruktur til/fra bebyggelsen skal gå i samme trasé som gangstiene. For å hindre erosjon i blottlagte jordmasser og for skape et naturlig uttrykk, skal vegetasjon som fjernes for stietablering, tas vare på og brukes til å revegetere etter opparbeidelse. Stiene må tilpasses terrengformene slik at man unngår skjemmende skjæringer og fyllinger. Der hvor det er uungåelig med fyllinger, skal det aktuelle sideområdet dekket av vegetasjon (revegetasjon). I opparbeidelsen av stien må det legges vekt på å ikke skade tilgrensende skog. Sprenging skal så langt som mulig unngås, og er kun tillatt i et meget begrenset omfang innenfor gangsti-traséen, der det er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig fall for rørledningene.

Hovedtraséen skal ha en myk linjeføring og svinge seg fram i terrenget for å bevare eksisterende naturelementer i størst mulig grad. Hensikten med gangstiene er å kanalisere og konsentrere gangtrafikken i området, og dermed minimere slitasje på omkringliggende vegetasjon/terreng.

3.1.4 Utforming av bebyggelse

Det skal benyttes en material- og fargepalett av jordfarger eller naturlige trefarger. Bebyggelsen skal primært oppføres i treverk, og ha en moderne arkitektur som også spiller på tradisjonell byggeskikk.

3.1.5 Høyde på bebyggelse

Maks total høyde på hvert enkelt bygningsvolum skal ikke overstige 6 meter fra underkant gulv til overkant møne. Høyder på søyler/påler under bygningsvolumet kan komme i tillegg og tilpasses eksisterende terreng for hvert volum.

Maks høyde på bebyggelsen skal ikke overstige området's tretopper. Skogens silhuettvirkning for omkringliggende områder skal bevares og ingen ny bebyggelse skal bryte denne silhuetten. Maks kote for bebyggelsen vises i plankartet.

3.1.6 Universell utforming / tilgjengelighet

Bygning med fellesfunksjoner og en av overnattingsenhetene skal være universelt utformet. Dette inkluderer også adkomst fra parkering til bygning.

3.1.7 Parkering og biladkomst

Områdene på felt HO1 og HO2 skal være bilfrie. For drift og vedlikehold tillates det kjøring med mindre motoriserte kjøretøy på gangstiene. Parkering for områdene skal skje på felt P1.

Det skal tilrettelegges for min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. enhet, hvorav halvparten skal være overdekket. Sykkelparkeringen kan skje innenfor felt HO1, HO2 og P1.

3.2 Felt H01 – hotell og overnatting

3.2.1 Arealbruk og grad av utnytting

Det tillates oppført inntil 9 overnattingsenheter innenfor feltet. Maks fotavtrykk pr enhet er 40m².

I tillegg kan det innenfor området tillates oppført mindre driftsbygninger (utebod, materialskjul, lager, badstu etc) og mindre konstruksjoner som benker, terrasse på bakken, frittliggende skur/levegg/gapahuk. Bebygd areal BYA innenfor feltet skal ikke overstige 450m².

3.2.2 Bevaring av vegetasjon

Terrenget rundt overnattingsenhetene skal ikke opparbeides, utover det som er nødvendig for tilkomst til bygget og evt. tildekking av rørtraséer på bakken. Tildekking skal skje ved revegetasjon av stedlige masser fjernet for å etablere gangstiene.

3.3 Felt HO2 – hotell/overnatting

3.3.1 Arealbruk og grad av utnytting

Det tillates oppført 1 overnattingsenhet og et bygg for fellesfunksjoner innenfor feltet.

I tillegg kan det innenfor området tillates oppført mindre driftsbygninger (utebod, materialskjul, lager).

Maks fotavtrykk på overnattingsenhet er 50m². Maks fotavtrykk på bygg for fellesfunksjoner er 250m². Bebygd areal BYA innenfor feltet skal ikke overstige 350m².

4. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Felt o_KV - Kjøreveg

4.2.1 Formål

Vegarealet er fylkesvei og kommunal vei og er en videreføring av dagens situasjon.

4.2 Felt f_V - Veg

4.2.1 Avkjørsel

Avkjørsel til felt P1 skal ha tilstrekkelig frisikt på min. 4x100m begge veier og skal etableres ihht. til norm for fylkesveier. Avkjørselen skal utformes med permeable flater.

4.3 Felt o_AVG1 og o_AVG2 – Annen veggrunn - grøntareal

4.3.1 Bruk

Arealene kan benyttes til frisikt, grøft, skjæring, snødeponi, rekkverksrom, beplantning, sti mm.

4.4 Felt P1 – Parkering

4.4.1 Antall plasser

Det skal etableres min. 1 p-plass pr overnattingsenhet + 3 plasser til drift/ansatte. Minimum 1 plass skal avsettes til HC parkering.

4.4.2 Utforming

Parkeringen skal utformes med permeable flater.

4.4.3 Bruk

I tillegg til parkering, tillates det oppført mindre driftsbygninger/tekniske anlegg som trafo, avfallsrom, sykkelkur, renseanlegg, ledningstraseer osv. innenfor området.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesbestemmelser G1 og G2

5.1.1 Hogst

Flatehogst er ikke tillat. Ved plukkhogst skal minimum 50% av tre- og busksjiktet ivaretas. Alle eiketrær med omkrets over 50cm én meter over bakken og alle gamle furutrær skal beholdes og merkes før utbygging og det skal bestrebes å beholde så mye hassel og ospetrær som mulig.

5.1.2 Økologi

Økologiske funksjoner skal opprettholdes og tiltak som medfører forringelse av naturverdiene tillates ikke.

5.1.3 Mindre konstruksjoner

Mindre konstruksjoner kan tillates innenfor feltene (med unntak av innenfor sone H560).

Med mindre konstruksjoner menes benker, terrasse på bakken, opphengskonstruksjoner, frittliggende skur/levegg/gapahuk. Konstruksjonene skal ha en temporær karakter og skal enkelt kunne flyttes uten å etterlate spor i terrenget.

5.1.4

Jordlova § 9 og 12 er gjeldende for arealet.

5.3 Felt G2

5.3.1 Gangforbindelse

Innenfor feltet tillates det etablering av gangsti som forbinder Vrangfossvegen og bebyggelsesområde H02. Gangstien kan ha en maks. bredde på 1.5 m, skal plasseres skånsomt i terrenget og underordne seg eksisterende landskapskvaliteter. Gangstien skal utformes med permeable flater. Hensikten med stien er å kanalisere og konsentrere gangtrafikken i området, og dermed minimere slitasje på omkringliggende vegetasjon/terreng. Evt. vegetasjon som fjernes for stietablering, skal tas vare på og brukes til å revegetere etter opparbeidelse. Stiene må tilpasses terrengformene slik at man unngår skjemmende skjæringer og fyllinger. I opparbeidelsen av stien må det legges vekt på ikke å skade tilgrensende skog. Sprenging er ikke tillatt.

6. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

6.1 Felt LNFR

6.1.1 Bruk

Området er avsatt til LNFR med spredt boligbebyggelse ihht kommuneplanen bestemmelser.

Området er i kommuneplanen også en del av K2 – kulturlandskapsområde Tveitan. Kommuneplanens §44 er gjeldende: Tiltak som kan forringe bevaringsverdige kulturlandskap og kulturminner er ikke tillatt.

6.1.2

Jordlova §§ 9 og 12 er gjeldende for arealet.

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

7.1 Felt BSV1 og BSV2 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1.1

Naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser skal tas vare på langs vassdrag.

7.1.2

Et naturlig vegetasjonsbelte med gode siktlinjer langs vassdrag skal holdes ved like og utvikles hvis det er mulig. Hensikten er å vareta ferdsel, viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring.

7.1.3

Tiltak skal ikke forringe miljøstanden i vannforekomsten. Tiltak må redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

7.2 Felt VB - Badeområde

7.2.1

Feltet er badeområde for allmennheten. Innenfor feltet tillates anlegg som er i samsvar med formålet, slik som badebrygger, badeflåter, stupebrett e.l.

8. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

8.1 Sone H560 - Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

8.1.1 Bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas. All skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet/ naturtypen. Trær av type hassel, eik og gamle furutrær er av høy verdi og skal ikke felles, mens gran og bjørk kan plukkhogges hvis det anses som nødvendig av hensyn til bebyggelsen i felt HO1. Flatehogst er ikke tillat. Ved plukkhogst skal minimum 50% av tre- og busksjiktet ivaretas.

8.2 Sone H140 – Sikrings-, støy og faresoner (§ 11-8 a)

8.2.1 Frisikt

Innenfor hensynssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/avkjørsel.

8.3 Sone H370 – Sikrings-, støy og faresoner (§ 11-8 a)

8.3.1 Høyspenningsanlegg

Arealer for varig opphold skal ikke anlegges der det er elektromagnetisk stråling fra kraftledninger over 0,4 µT (mikrotesla).

9. Bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelsesområde #1

9.1.1

Innenfor området tillates det etablering av mindre konstruksjoner og bygningsmessige anlegg for aktivitet og opplevelse.

Med mindre konstruksjoner på land menes benker, terrasse på bakken, frittliggende skur/levegg/gapahuk. Konstruksjonene skal ha en temporær karakter og vil enkelt kunne flyttes uten å etterlate spor i terrenget.

Med mindre konstruksjoner i vann menes bryggekonstruksjoner for blant annet ferdsel, bading og kajakkbruk og flytende konstruksjoner som badstu og badeplattformer.

9.2 Bestemmelsesområde #2

9.2.1

Innenfor området tillates det etablering av en gangsti som forbinder Vrangfossvegen og Tveitanevja. Gangstien kan ha en maks. bredde på 2 m, skal plasseres skånsomt i terrenget og underordne seg eksisterende landskapskvaliteter. Stien skal utformes med permeable flater.

Hensikten med gangstien er å kanalisere og konsentrere gangtrafikken i området, og dermed minimere slitasje på omkringliggende landbruksareal. Evt. vegetasjon som fjernes for stietablering, skal tas vare på og brukes til å revegetere etter opparbeidelse. Stiene må tilpasses terrengformene slik at man unngår skjemmende skjæringer og fyllinger. I opparbeidelsen av stien må det legges vekt på ikke å skade tilgrensende jordbruksareal. Sprenging er ikke tillatt og tiltaket skal være reversibelt.

Matjord som evt. blir berørt av gangstien skal gjenbrukes innenfor området.

10. Rekkefølgebestemmelser

10.1 Før rammetillatelse

10.1.1

Før det kan gis tillatelse til tiltak må arkeologiske undersøkelser være gjennomført, og evt. tiltak som følge av dette være hensyntatt og redegjort for i rammesøknaden.

10.1.2

Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge godkjent detaljplan for VAO for området og renovasjonsløsning skal være godkjent av renovasjonsselskap.

10.1.3

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må det foreligge situasjonsplan over områder ihht. bestemmelsene punkt 2.1

10.1.4

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må det foreligge geotekniske vurderinger basert på aktuell utbygging.

10.2 Før igangsettingstillatelse

10.2.1

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen, skal vann og avløp, inkludert drikkevannsforsyning, være ferdig etablert.

10.3 Før bebyggelse tas i bruk

10.3.1

Før bebyggelsen tillates å tas i bruk skal avkjørsel til området være ferdig opparbeidet og avfallsløsning skal være etablert ihht. til godkjent plan.

10.3.2

Før bebyggelsen tillates å tas i bruk,, skal det være sikret tilstrekkelig brannvannsforsyning i området.