

## Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-27-1 og §30, er det utarbeidd reguleringsplan for Gråndalen hyttegrend, del av Gnr 77, Bnr. 1 i Tokke kommune, Vest-Telemark. Reguleringsplanen byggjer på føringar som er nedfelte i kommuneplanen for Tokke kommune, godkjend september 2005.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «REGULERINGSPLAN, Gråndalen hyttegrend, Gnr 70, Bnr. 1», Tokke kommune, Målestokk 1:2000, datert mars 2008. Innafor reguleringsgrensa skal areaala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådeling og byggje - og anleggsverksemd innan planområdet.

### **Rekkjefølgjeføresegner**

- a) Utbygging kan ikkje setjast i verk før framføring av vegar, VA - løysingar og område for og renovasjon er ferdigstilt til vedkomande hytteområde.
- b) Straumframføring skal førast fram til det enkelte hyttetomt før utbygging av hytte vert sett i gong.
- c) Avkøyring frå fylkesveg H-801 skal godkjennast av Statens vegvesen før utbygging i planområdet kan ta til.

### **Felles føresegner**

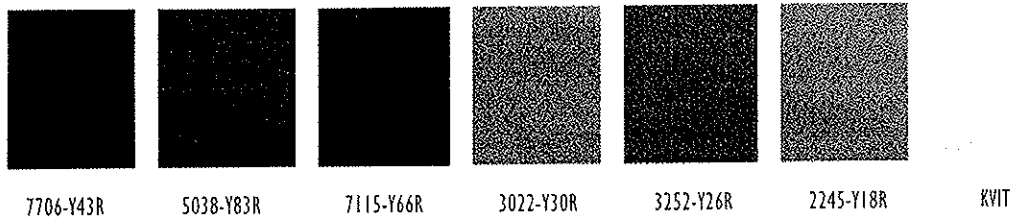
- a) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal førast tilbake til opphavleg utsjånad innan 1 år. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- b) Anleggsarbeid skal ikkje skje i påska (Skjærtorsdag - 2.påskedag), pinse (pinseaftan - 2.pinsedag), jul (julaftan - 2. juledag), eller nyttårshelg.
- c) VA-leidningar og straumkablar skal i størst mogleg grad leggest i vegtraseane. Dette skal gjerast samtidig med at vegane opparbeidast. Nye straumlinjer skal leggest i jordkabel.
- d) Alle grøfter skal tilbakeførast til opphavleg utsjånad innan eitt år.

## Byggeområde

### Område for fritidseiningar

- a) Utnyttingsgrad til den enkelte tomt framgjeng av tabell som følgjar sist i føresegnene. Største enkeltbygg skal ikkje overstige 120 m<sup>2</sup>. Det kan byggjast inntil tre sekundærbygningar, største sekundærbygning kan ikkje overstige 40% av hovudbygningen.
- b) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- c) I byggeområde, spesialområde veg og parkering og anna spesialområde turløype kan det gravast ned straumkablar og VA-tekniske anlegg. Slike anlegg skal i størst mogleg grad følgje stiar og løypetrasear. Utbyggjar pliktar å utføre arbeida skånsamt slik at terrenget ikkje blir påført unødige inngrep.
- d) Grunnmurshøgda skal ikkje overstige 80cm. Dersom dette er aktuelt må det søkjast særskilt og det tiltrekr krav om forblending med naturstein.
- e) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv eller tre. Brotne takflater er tillete.
- f) Møneretning på hyttene skal vere parallelt med høgdekotene.
- g) Takvinkel skal vera mellom 27 og 34 grader.
- h) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar og skisser, om nødvendig illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk for heile tomta. Av situasjonskartet skal berørte og uberørte delar av tomta tydeleg visast i kartet. Teikningar skal vere ferdige før utbygging tar til, og skal leggjast fram for kommunen for godkjenning.
- i) For sikring mot radon skal det for alle fritidsbustadar leggjast radonsperre som radonfolie el. liknande
- j) Ikkje utbygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming.
- k) All bygningsmasse med innlagt vatn skal tilknyttast godkjent VA-anlegg.
- l) Parkeringsplassar på tomtene skal reknast med i BYA.
- m) Avkøyrsla frå hovudvegen nede ved Øyfjell og inn til planområdet skal tilfredsstillende vegnormalane sine krav til utforming og frisikt, og vere godkjende av Vegvesenet før utbygging av tomtane setjast i verk.
- n) Oppføring av flaggstenger, gjerde, hekk, doble bilhus og vegljøs er ikkje tillete i planområdet.

- o) Antal bueiningar/seksjonar på kvar tomt går fram av utnyttingstabell bak i føresegnene.
- p) Fylgjande fargeskala skal nyttast:



I tillegg kan bleikjing med hjelp av jarnvitriol nyttast.

- q) Vassverk, reinseanlegg, veg, vatn og avlaup skal driftast i privat regi.
- r) For tomter der fyllinga overstiger 2,5m skal denne murast opp med naturstein.

### **Anna Byggjeområde – Renovasjon**

- a) Det er høve til å byggje lehus for søppeldunkar innan formålet.
- b) Utbyggjar skal ha ansvar for at renovasjonsområdet vert vedlikehalde, brøytt og strøydd, og at renovasjonsutstyret vert halde fritt for snø.

## **Landbruksområde**

### **Område for jord og skogbruk**

*Ingen føresegner*

### **Friområde**

#### **Skiløype**

- a) Det kan etablerast skiløype med ryddebreidde inntil 6 m.

## **Spesialområde**

### **Privat veg**

- a) Vegar skal i hovudregelen ikkje ha større stigning enn 1:10. På enkelte strekningar kan det tillatast brattare stigning. Framføring av vegar skal gjerast

så skånsamt som råd. Jordskjeringsar og fyllingar skal dekkast til med jord, og elles gjevast ei tiltalande utforming. Dersom det ikkje er høve til å byggje vegen ved hjelp av fyllingar/jordskjeringsar innanfor føremålet skal ein nytte murar. Desse kan byggast opp til 1,2 m høge og skal utførast i naturstein.

- b) Hovudvegen skal byggjast som heilårs landbruksveg med 4m køyrebane som anvist på plankartet. Stikkvegar til dei enkelte hyttefelt byggjast med 3m køyrebane.
- c) Det er høve til å etablere underjordiske VA-tekniske anlegg, straum- og kommunikasjonskablar i vegtraséen.
- d) Det er høve til å etablere parkeringsplassar innanfor streksymbolet "regulert parkerings-felt".

### **Friluftsområde på land**

- a) Det er ikkje høve til å påføre terreng eller vegetasjon skade, utover lett skjøtselsarbeid og tilrettelegging som fremjar friluftslivet og områdebruken til rekreasjon og ute opphald.

### **Friluftsområde i sjø og vassdrag**

*Ingen føresegner*

### **Idrettsanlegg som ikkje er offentleg tilgjengeleg**

- a) I område merket "Aktivitetsbakke – taugtrekk" nordaust i planområdet er det høve til å etablere eit mindre tautrekkingsanlegg for bruk til ski og aking.
- b) I området merket "Aktivitetsbakke" sørvest i planområdet er det høve til å leggje til rette for vinteraktivitetar som ski og aking.
- c) Det er ikkje høve til å setje i verk tiltak føre det føreligg godkjent byggesøknad. Til byggesøknaden skal det leggjast ved situasjonsplan, som syner alle tiltak ved full utbygging.

### **Privat småbåthamn, landdelen**

- a) Innan dette formålet er det høve til å etablere båttopplag, badeanlegg, benkeplassar, grillplassar, tilrettelegging for rullestol og fluefiske.

### **Privat småbåthamn, sjødelen**

- a) Innan dette formålet er det høve til å etablere bryggeanlegg og badeanlegg.

### **Område for VA-teknisk verksemd**

- a) Innanfor området merka "Reinseanlegg" er det høve til å anlegga biologisk reinseanlegg.
- b) Innanfor området merka "Vassverk" er det høve til å anlegga pumpestasjon for grunnvatn i fjellet.

### **Bevaring av tre**

- a) Furutreet som står innanfor formåla skal takast vare på og skånast ved fram-føring av vegar og anlegg.

### **Område for masseuttak.**

- a) Innanfor føremålet er det høve til å anlegga masseuttak til forsyning av nødvendig masse til framføring av vegar og anlegg innan planområdet (medrekna vegtilkomst i Vinje kommune).
- b) Etter at anleggsarbeidet er avslutta skal massetaket i størst mogleg grad førast tilbake til opphavleg utsjånad og tilretteleggast for tomter.

### **Anna spesialområde, sti**

- a) Det er høve til å etablere tursti til bruk i barmarksesongen. Turstien kan grusast i ei breidde på opp til 1,2 m.
- b) Framføring av traséen skal gjerast så skånsamt som råd. Jordskjeringar og fyllingar skal dekkast til med jord, og elles gjevast ei tiltalende utforming.
- c) Det er høve til å etablere underjordiske VA-tekniske anlegg, straum- og kommunikasjonskablar innan føremålet.
- d) Det er høve til å etablere vegkryssingar i føremålet innanfor regulert kant køyrebane. Framføring av vegen skal ikkje redusere føremålet turløype. Det er ikkje høve til å vintervedlikehalde vegkryssingane.

### **Anna spesialområde, bade og rasteplass**

- a) Nordaust i planområde, rett ved hytteområde 13, er det avsett eit område merka bade og rasteplass i plankartet. Her er det høve til å sette opp benkar og bord og bygge grill- og bade plass.

## ***Kombinerte formål***

### **Anna kombinert formål – serviceområde**

- a) Innan dette formålet er det høve til å anlegga servicesenter for hytteområde med vaktmeisterteneste, kiosk og andre servicefunksjonar. Det er også høve til å leige ut rom i tilknytning til andre bygg her.

### ***Opplysningar (ikkje juridisk bindande)***

- a) Hytteeigarane er ansvarleg for vedlikehald av aktivitetsbakkane.

## Utnyttingstabell, Gråndalen hyttegrend

Denne tabellen er del av føresegnene og dermed juridisk bindande.  
Byggjepunkta er merka av med ein blå sirkel med kryss i på kvar tomt.  
Toleransegrad: +/- 40 cm.

Hytte-teig	Hyttenr	Areal m2	BYA %	X	Y	Z	O.k. golv	Mønehøgde
H1	H1-1	456	35	6603108.235	455837.160	(754.0)	754,8	5,1
H1	H1-2	568	30	6603083.970	455830.943	(754.0)	753,5	5,1
H1	H1-3	661	30	6603083.120	455849.360	754.3	753,8	5,1
H2	H2-1	834	22	6603081.640	455895.280	753.5	752,7	5,1
H2	H2-2	534	30	6603076.022	455923.741	(753.0)	752,4	5,1
H3	H3-1	509	30	6603064.650	455982.880	(755.2)	754,2	5,1
H3	H3-2	553	30	6603085.308	456018.403	(755.0)	754,0	5,1
H4	H4-1	1209	17	6603110.170	455972.700	755.0	754,3	5,1
H4	H4-2	670	25	6603149.115	455949.204	(753.0)	753,0	5,1
H5	H5-1	1070	18	6603132.470	456017.500	755.2	754,7	5,1
H5	H5-2	1000	18	6603149.040	455992.560	754.7	764,1	5,1
H6	H6-1	1182	18	6603161.000	456041.920	755.4	755,7	5,1
H7	H7-1	1184	18	6603208.090	456013.380	755.0	754,6	5,1
H7	H7-2	1241	17	6603195.010	455979.020	754.4	753,2	5,1
H8	H8-1	1238	17	6603231.310	456065.160	754.5	754,9	5,1
							Som bygt	Som bygt
H9	H9-1	1758	13	6603255.410	456170.020	753.8	754,2	5,1
H9	H9-2	1641	14	6603283.849	456200.406	(756.0)	756,5	5,1
H9	H9-3	1443	15	6603322.365	456236.762	(756,5)	757,0	5,1
H10	H10-1	1195	17	6603332.380	456180.740	757.6	758,2	5,1
H10	H10-2	1236	16	6603351.800	456200.600	756.8	758,4	5,1
H10	H10-3	1463	13	6603376.740	456217.460	760.3	759,3	5,1
H11	H11-1	1143	17	6603417.480	456244.340	757.2	757,9	OS
H11	H11-2	1002	17	6603443.770	456248.880	761.9	762,1	OS
H11	H11-3	1132	17	6603490.860	456273.260	757.7	758,7	5,1
H11	H11-4	830	19	6603483.197	456242.423	760.6	761,0	5,1
H11	H11-5	853	19	6603517.830	456249.260	763.8	763,5	5,1
H11	H11-6	1132	17	6603525.290	456292.640	759.8	760,4	OS

H11	H11-7	1132	17	6603547.370	456306.250	759.4	760,4	OS
H11	H11-8	974	18	6603579.740	456311.530	759.3	760,1	OS
H11	H11-9	1437	15	6603611.540	456311.020	762.0	762,6	5,1
H12	H12-1	1346	16	6603626.010	456260.010	764.4	765,5	5,1
H12	H12-2	1537	13	6603649.330	456269.050	766.6	765,6	5,1
H13	H13-1	1192	17	6603686.870	456333.200	765.7	764,5	5,1
H13	H13-2	1143	17	6603704.830	456359.530	765.4	766,2	5,1
H13	H13-3	852	25	6603683.080	456392.950	761.6	762,4	OS
H13	H13-4	1351	17	6603733.410	456347.870	767.2	767,6	5,1
H13	H13-5	936	17	6603758.370	456345.430	765.8	765,4	5,1
H13	H13-6	571	25	6603778.770	456375.710	763.1	763,9	5,1
H14	H14-1	1239	17	6603610.670	456194.210	772.0	772,6	5,1
H14	H14-2	1379	15	6603581.170	456181.850	779.2	779,6	5,1
H14	H14-3	1120	17	6603562.650	456160.660	781.2	781,6	5,1
H15	H15-1	1308	15	6603536.490	456220.940	767.4	767,4	5,1
H15	H15-2	1348	15	6603559.300	456237.250	764.0	764,8	5,1
H15	H15-3	1218	16	6603494.990	456198.350	767.0	767,0	5,1
H15	H15-4	1201	16	6603460.100	456186.120	764.1	764,8	5,1
H15	H15-5	1351	15	6603440.010	456183.280	765.4	765,8	5,1
H16	H16-1	1689	12	6603534.650	456141.350	783.4	783,6	5,1
H16	H16-2	1398	14	6603503.270	456148.720	789.3	787,3	5,1
H17	H17-1	989	20	6603617.720	456031.510	770.8	771,2	OS
H17	H17-2	1188	17	6603640.350	456007.040	772.2	770,7	OS
H17	H17-3	788	25	6603663.210	456011.950	769.7	770,3	5,1
H17	H17-4	902	23	6603673.720	456034.920	769.6	769,1	5,1
H17	H17-5	1018	19	6603658.420	456057.160	769.0	769,4	5,1
H17	H17-6	1422	14	6603632.590	456064.760	(773.9)	773,4	OS
H18	H18-1	1083	17	6603517.160	455916.660	783.3	783,9	OS
H18	H18-2	1084	17	6603498.840	455938.280	785.9	786,5	5,1
H18	H18-3	1112	17	6603481.070	455963.850	794.2	792,7	5,1
H18	H18-4	1023	17	6603454.980	455975.890	791.9	792,7	5,1
H18	H18-5	1145	17	6603442.140	456003.610	790.4	791,4	5,1
H18	H18-6	1218	17	6603488.660	456018.050	789.7	790,3	5,1
H18	H18-7	1442	15	6603486.980	456042.310	788.5	789,1	5,1
H18	H18-8	1374	14	6603449.700	456050.530	789.8	790,2	5,1
H18	H18-9	1135	17	6603426.450	456058.250	783.1	784,3	5,1
H18	H18-10	1261	17	6603423.570	456094.400	777.5	778,1	5,1
H18	H18-11	1260	17	6603435.360	456124.500	781.1	781,1	5,1
H18	H18-12	1101	17	6603410.830	456138.840	775.7	776,9	5,1
H18	H18-13	1020	17	6603393.960	456114.430	776.7	775,7	5,1
H18	H18-14	1091	17	6603388.930	456079.900	776.1	775,1	5,1
H18	H18-15	1046	17	6603379.660	456052.390	777.4	778,4	5,1
H18	H18-16	1036	17	6603372.420	456012.650	778.8	779,8	5,1

H18	H18-17	814	19	6603413.180	456033.820	785.2	785,8	5,1
H18	H18-18	859	19	6603399.320	456000.880	783.8	783.8	5,1
H18	H18-19	1163	17	6603393.800	455972.920	782.2	783,7	5,1
H18	H18-20	1047	17	6603367.760	455968.920	781.6	782,0	5,1
H18	H18-21	1057	17	6603342.970	455966.440	777.7	778,3	5,1
H18	H18-22	1050	17	6603317.890	455991.440	774.5	775,1	5,1
H18	H18-23	1656	13	6603311.060	456021.170	767.9	768,9	5,1
H18	H18-24	1121	17	6603348.250	456018.040	774.8	775,2	5,1
H18	H18-25	1040	17	6603350.370	456048.970	772.2	772,6	5,1
H18	H18-26	1213	17	6603362.670	456084.250	770.9	771,9	5,1
H18	H18-27	1422	14	6603270.440	456041.320	759.4	759.4	5,1
H18	H18-28	1248	16	6603293.130	456063.680	758.5	758.5	5,1
H18	H18-29	1149	17	6603316.220	456095.790	758.6	759,0	5,1
H18	H18-30	1231	15	6603333.970	456114.260	759.3	760,5	5,1
H18	H18-31	1439	13	6603349.180	456155.550	756.5	757,3	5,1
H18	H18-32	1351	14	6603376.110	456175.150	761.5	761,9	5,1
H19	H19-1	1152	17	6603471.210	455863.820	773.9	773.9	5,1
H19	H19-2	1065	17	6603451.710	455889.640	770.0	771,6	5,1
H19	H19-3	1141	16	6603445.560	455915.690	768.1	769,3	OS
H19	H19-4	984	18	6603418.610	455921.240	769.8	770,2	OS
H19	H19-5	1142	16	6603398.510	455912.130	767.3	767,3	5,1
H19	H19-6	1159	15	6603355.170	455901.400	760.7*	761,5	5,1
H19	H19-7	1138	15	6603329.980	455900.230	760.1	761,3	5,1
H19	H19-8	1180	16	6603292.390	455923.100	760.2	761,0	OS
H19	H19-9	1175	16	6603279.790	455947.780	760.3	760,3	5,1
H19	H19-10	1281	15	6603264.620	455971.920	756.6	757,2	5,1
H20	H20-1	1209	16	6603434.450	455860.640	766.0	766,6	5,1
H20	H20-2	1155	16	6603411.230	455883.000	768.0	768,4	5,1
H21	H21-1	1154	17	6603543.980	455854.070	773.7	774,9	5,1
H21	H21-2	1307	13	6603519.530	455857.070	774.6	773,0	5,1
H21	H21-3	1416	14	6603502.641	455831.091	(772,0)	772,0	5,1
H21	H21-4	1318	15	6603526.190	455826.620	775.3	775,3	5,1
H22	H22-1	1283	15	6603429.830	455799.120	763.4	764,4	5,1
H22	H22-2	1228	15	6603418.800	455775.270	762.1	762,9	5,1
H22	H22-3	1318	14	6603400.530	455737.700	757.4	758,9	OS
H22	H22-4	1483	13	6603375.720	455772.030	759.1	759,9	5,1
H22	H22-5	1198	17	6603373.660	455797.730	760.6	761,2	5,1
H22	H22-6	1141	23	6603390.640	455823.640	762.3	761,9	OS
H23	H23-1	1296	15	6603350.270	455846.240	758.9	758,5	5,1
H23	H23-2	1414	13	6603339.780	455816.200	758.8	759,4	5,1
H23	H23-3	1264	15	6603312.910	455805.080	755.9	757,1	5,1
H23	H23-4	1426	14	6603277.840	455797.840	755.8	755,8	5,1
H23	H23-5	1745	13	6603260.460	455826.140	753.8	754,6	OS
H23	H23-6	1289	15	6603301.190	455840.270	754.5	754,5	5,1
H23	H23-7	1273	17	6603316.570	455867.980	753.8	754,8	5,1

H24	H24-1	1249	15	6603484.390	455706.420	762.3	762,9	5,1
H24	H24-2	1124	17	6603498.780	455662.010	762.1	762,7	5,1
H24	H24-3	1257	15	6603533.350	455669.520	761.7	762,5	OS
H24	H24-4	1143	17	6603531.160	455711.880	767.6	768,6	5,1
H25	H25-1	1304	15	6603496.870	455755.930	768.2	767,5	5,1
H25	H25-2	1170	17	6603529.850	455750.390	769.9	769,7	5,1
H26	H26-1	1569	13	6603587.770	455706.150	769.5	770,5	OS
H26	H26-2	1471	13	6603611.750	455739.380	772.5	772,8	5,1
H26	H26-3	1288	15	6603659.320	455758.590	772.8	773,2	OS
H26	H26-4	1167	17	6603687.430	455784.420	775.8	775.6	5,1
H26	H26-5	1101	17	6603713.010	455805.060	778.7	775.6	5,1
H26	H26-6	1412	14	6603740.150	455824.850	775.4	775.6	5,1
H27	H27-1	1248	17	6603689.200	455835.490	774.1	775.2	5,1
H27	H27-2	1270	14	6603643.570	455843.870	771.4	772,6	5,1
H27	H27-3	1370	14	6603659.150	455809.230	777.2	775.6	5,1

- Der det står "OS" i feltet for mønehøgd tillates det vanleg mønehøgde på 5,1m pluss ein oppstoge med mønehøgde på 2,5m over denne. Dette gjeld for tomtene: H11-1, H11,2, H11-6, H11-7, H11-8, H13-3, H17-1, H17-2, H17-6, H18-1, H19-3, H19-4, H19-8, H22-3, H22-6, H23-5, H24-3, H26-1, H26-3
- Z-verdi i parentes betyr usikker z-verdi, for disse tilfella kan ein gjere skjønnsmessig forandring i OK- gulv verdien ved byggjesøknad. Gjelder for tomtene: H21-3, H17-6, H19-3, H9-2
- For tomt 19-6 er det tillate med platting på taket av garasjen, merket med \* i felt for ok golvhøgde

### **Gvarv, mars 2008**

#### **Plankontoret Hallvard Homme AS**

*Trond Ansten Eriksen*

Trond Ansten Eriksen  
Naturforvaltar, Arealplanleggar  
Plankontoret Hallvard Homme AS

**Føresegnene revidert 11.09.2008 i høve til 1. g.handsaming i planutvalet den 07.05.2008 og 24.11.2008 etter adm. gjennomgang.**

**SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:**

**Varsel om oppstart av planarbeid: 08.10.2007**

**Handsama første gong i det  
faste utvalet for plansaker. PI-sak, 08/38 07.05.2008**

**Utlagt til offentlig ettersyn i tidsromet: 07.05.08 – 10. 07.08**

**Handsama andre gong i det  
faste utvalet for plansaker. PI-sak, 08/81 19.11.2008**

**Godkjent i kommunestyret: K-sak, 08/77 02.12.2008**

**Tokke den 05.12.2008**



*Ola Urdal*  
.....  
Ordfører

Stempel