

1 Føresegner

I medhald av Plan- og bygningslova (PBL) av juni 1985, nr. 77, med revisjonar, §§ 22 - 28-2, er det utarbeidd reguleringsplan for området Farhovd gnr 151 bnr 5 og 102, Vinje kommune, Telemark. Føresegnene knyter seg til plankart datert 11. februar 2002, i målestokk 1:1000.

1.1 Felles føresegner

- a) 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. Teikningar (skisser og illustrasjonar) skal vere ferdige før utbygging tar til. Teikningane skal leggjast fram for kommunen for godkjenning før bygging kan ta til.
- b) Plassering av bygg, tekniske anlegg og vegar/oppstillingsplassar på den einstilte tomt skal stikkast ut av utbyggar før kommunen kan gje løyve til bygging.
- c) Vass-, straum- og avlaupsanlegg bør om mogleg leggjast i same trase som vegar. Plassering av tekniske anlegg skal visast som informasjon eller vedlegg til reguleringsplanen. Anlegga skal være ferdigstilte og renovasjonsordning etablert før eller samtidig med at bygging vert starta opp.
- d) Felles anlegg i grunnen bør i størst mogleg grad følgje trasear for kjørevegar. Ved avvik frå desse traseane stiller grunneigar vederlagsfri grunn til disposisjon. Det kan førast opp nødvendige bygningar og anlegg for vassforsyning innan planområdet.
- e) Det kan førast opp nødvendige bygningar og anlegg for vassforsyning innan planområdet. All bygningsmasse med innlagt vatn skal tilknyttast offentleg og godkjent avlaupsanlegg. All vassforsyning skal vere frå godkjent vassverk.
- f) Innanfor planområdet kan det førast fram strøm til hyttene. Grunneigar stiller vederlagsfri grunn til grøfter og/eller master/linetrase.
- g) Installasjonar i samband med leidningsnett og andre tekniske/fysiske skal ha ein skånsam plassering og ei tiltalende utforming.
- h) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn, uteareal skal førast tilbake til opphavleg utsjånad.
- i) Inngrep i terrenget med framføring av kloakktrasear, vegar og vegskråningar o.l. skal såast til innan eit år etter avslutta anlegg. Så langt det er mogleg skal plantemateriale som er naturleg på staden nyttast.
- j) Materialbruken på hyttene skal vere av tre, evt. anna materiale forblenda med stein. Hyttene skal ha mørke jordfargar.
- k) Alle hyttene skal vere underlagt den til ei kvar tid gjeldande renovasjonsordning i kommunen.
- l) Innan byggjeområda kan det ikkje setjast opp gjerde som kan vere til hinder for beitedyr og/eller ferdsla i området. Flaggstenger, portalar og andre frittstående konstruksjonar er ikkje tillate oppsett innanfor byggjeområdet.
- m) Tomtene skal ha kjøretilkomst til 2 private parkeringsplassar på tomte til kvar hytteining.
- n) Det er ikkje høve til å etablere privatrettslege avtalar i strid med gjeldande tinglyste rettar. Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

- o) Byggeområde for fritidsbustader skal innanfor planområdet delast i to byggjetrinn, der fyrste byggjetrinn ikkje kan utgjere meir enn 50 % av tillatt bygd areal. Før andre byggjetrinn kan byggjast ut, skal delen byggeområde for turistanlegg med bueningar for utleige vere ferdig utbygd.
- p) Eksisterande hytter må byggast opp att i samsvar med denne reguleringsplanen, i tilfelle dei blir øydelagde (ved brann, naturskade og liknande).
- q) Eksisterande skiløype over planområdet (jf. kommunedelplan Rukkemo/ Torvetjønn) leggst om. Skiløypa leggst i eksisterande sykkelstirasé (jf. kommunedelplan Rukkemo/ Torvetjønn).

1.2 Byggeområde

1.2.1 Fritidsbustad/hytter

Fellesføresegner

- a) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet. Hyttene skal plasserast slik at dei ikkje øydelegg utsikt unødvendig, gir sjenerande innsyn til eksisterande eller nye hytter, eller på annan måte unødvendig innverkar på det private hyttelivet.
- b) Hytteveggene skal plasserast slik at krysspunktet på kartet står innanfor dei.
- c) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningar si form, fasade, vindaugeinndeling, materialar, fargar og murar harmonerer med dei omkringliggjande bygningane og naturen. Taktekkinga skal vere torvtak.
- d) Som hovudregel skal møneretning for alle bygningar ligge parallelt med høgdekotene.
- e) Hyttene skal oppførast i ei høgd. Kommunen kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe. Takflata må vere uavbroten.
- f) Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningane, etablere parkering, tilkomstveg og uteareal.
- g) Ikkje utbygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming. Naturleg trevegetasjon må ikkje fjernast.

Føresegner for område H1

- a) Maksimalt samla bruksareal (T-BRA) settes til 120 m².
- b) Hyttene skal ha takvinkel mellom 20 –30 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 6,3 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 3,5 meter

Føresegner for område H2

- c) For område H2 blir tomteutnyttinga sett til maks 100 m² BRA pr hytteeining, i tillegg til ev. 1 anneks på inntil 15m² for kvar eining i tunløysing. Maksimalt samla bruksareal (T-BRA) settes til 115 m².
- d) Hyttene skal ha takvinkel mellom 20 –30 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 6,3 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 3,5 meter

Føresegner for område H3

- a) For område H3 blir tomteutnyttinga sett til maks 120 m² BRA pr hytteeining, i tillegg til ev. 1 anneks på inntil 15m² for kvar eining i tunløysing. Maksimalt samla bruksareal (T-BRA) settes til 135 m².
- b) Hyttene skal ha takvinkel mellom 20 –30 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 6,3 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 3,5 meter.

1.3 Forretning/turistutbygging

1.3.1 Utleiehytter U1 og U2

- a) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- b) Hytteveggene skal plasserast slik at krysspunktet på kartet står innanfor dei.
- c) Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg skal godkjennast av kommunen.
- d) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningar si form, fasade, vindaueinndeling, materialar, fargar og murar harmonerer med dei omkringliggjande bygningane og naturen. Taktekkinga skal ha ein matt mørk farge eller torvtak.
- e) Som hovudregel skal møneretning for alle bygningar ligge parallelt med høgdekotene.
- f) Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningane, etablere parkering, tilkomstveg og uteareal.
- g) Ikkje utbygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming. Naturleg trevegetasjon må ikkje fjernast.
- h) For området blir tomteutnyttinga sett til maks 80 m² BRA pr hytteeining, i tillegg til ev. 1 anneks på inntil 15m² for kvar eining i tunløysing. Maksimalt samla bruksareal (T-BRA) settes til 95 m². Fire hytteeiningar er tillate satt opp på U2.
- i) Hyttene skal ha takvinkel mellom 20 –30 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 6,3 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 3,5 meter.

1.3.2 Forretningsareal F1

- a) Det er høve til å reise eitt bygg til å drive næringsverksemd, som rommar, utsal av kioskvarer, forsamlingsrom og resepsjon til utleiehyttene i hyttefeltet.
- b) Bygd areal (BYA) må ikkje overstige 20 %.
- c) Bygget skal orienterast med møneretninga mot vegen.
- d) Viss T-BRA overstiger 100 m², skal bygget delast opp i mindre volum på maksimalt 100 m² BRA kvar.
- e) Grunnmurhøgde mot vegen må ikkje overstige 80 cm over opphavleg terreng. Grunnmurhøgde mot dei andre retningane må ikkje overstige 95 cm i uforblenda tilstand, men kan vere opp til 110 cm når dei forblendast med eller lagast av naturstein. Ytterveggene skal ha ei tiltalende utforming av naturmateriale, fargen skal haldast i jordfarger. Taket skal ha torvtecking.
- f) Mønehøgda må ikkje overstige 7,0 m, gesimshøgda skal vere på maks. 4 m. Takvinkel skal vere mellom 20 – 30 grader.
- g) Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningane, etablere parkering, tilkomstveg og uteareal.
- h) Ikkje utbygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming. Naturleg trevegetasjon må ikkje fjernast.

1.3.3 Forretningsareal F2

Det stillast krav om utarbeiding av utbyggingsplan før utbygging kan ta til.

1.4 Fellesområde

- a) Det er høve å sette opp konstruksjonar knytt til renovasjonsordninga i kommunen
- b) Konstruksjonar i samband med dette skal utformast tiltalende

1.5 Spesialområde

1.5.1 Friluftsområde

- a) Innanfor området avsett til Friluftsområde kan det opparbeidast tiltak som gagnar friluftslivet.

- b) I friluftsområdet kan det gravast ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg. Slike anlegg skal i størst mogleg grad følgje stigar og løypetrasear. Utbyggjar pliktar å utføre arbeida skånsamt slik at terrenget ikkje blir påført unødige inngrep.
- c) Det er ikkje høve til å påføre terreng eller vegetasjon skade, utover lett skjøtselsarbeid og tilrettelegging som fremjar friluftslivet og områdebruken til rekreasjon og uteopphald.
- d) Det er høve å legge opp til tur-/skiløyper inn til tur-/skiløypa nord for planområdet.

1.5.2 Privat veg og parkering

- a) Det kan opparbeidast private vegar i ein breidde på maksimalt 4 meter inkludert skulder. I tillegg kjem anna vegareal på 1m på kvar side.
- b) Det kan oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med parkering etter godkjenning av kommunen. Utforming skal godkjennast av kommunen.
- c) Byggegrense mot føremålet skal vere på 4 m frå vegkanten

1.6 Offentleg trafikkområde

1.6.1 Fellesføresegner

- a) Alle konstruksjonar på eller inntil offentlig trafikkareal må utformast i samsvar med Statens Vegvesen sine krav. Dette gjeld især avkøyringa inn til planområdet, frisiktsona og ljospunkt.

1.6.2 Køyreveg

- a) Avkøyring frå offentlig veg skal dimensjonert for køyretøytype liten lastebil (LL). Feltet er markera "Køyreveg" på kartet.
- b) Det er tillete å sette opp eitt ljospunkt i avkøyringa. Ljoset må ikkje vere blendande for trafikk på riksvegen.
- c) Utforming av avkøyringa og ljossetting ved avkøyringa må godkjennast av Statens Vegvesen før bygging kan ta til.

1.6.3 Annan veggrunn

- a) Det skal vere eit areal på 5 m breidde frå ytterkant vegen, som settast av til annan veggrunn. Feltet er markera "Annan Veggrunn" på kartet.
- b) Snøopplag på annan veggrunn må ikkje vere til hinder for frisikt.
- c) Veg inngrep i vegskråninga må terrenget tilbakeførast til opphavleg utsjånad. Under rehabilitering må stadeiget plantemateriale nyttast.

1.6.4 Parkering

- a) Det er høve å etablere og vedlikehalde dagparkering langs delar av riksvegen.
- b) Eksisterande dagparkering innanfor frisiktzone må gravast opp etter samråd med Vegvesenet.
- c) Parkeringsplassane som går tapt må erstattast med tilsvarende tal parkeringsplassar for dagparkering inne på planområdet utan kostnader for Statens Vegvesen. Vegvesenet skal ikkje ha ansvar for drift og vedlikehald av desse plassane.

1.6.5 Frisiktzone

- a) Frisiktsona skal vere på 10 x 164 m. Det må ikkje stå objekt over 50 cm høgde over vegkanten innanfor frisikttrekanten, som kan hindre sikta ut over vegen. Frisiktsona er markera med skravur og "Frisiktzone" på kartet.

1.6.6 Byggegrense

- a) Byggegrensa ligg på 50 m frå senterlinje veg aust for avkøyring til planområdet og 40 m vest for den. Den er teikna inn på kartet.

1.7 Dispensasjon

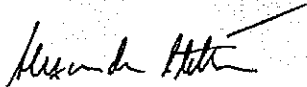
reguleringsplan GNR 151 BNR 5 og 102 Farhovd
hyttegrend

Når særlege grunner ligg føre kan kommunen dispensere frå føresegnene innafor ramma av gjeldande føresegner i Plan- og bygningslova.

Vinje den 25. februar 2002

Revidert 13. januar 2003

For Plankontoret Hallvard Homme AS



Alexander Stettin

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. handsaming i det faste utvalet for plansaker: | 17. april 2002 |
| Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: | 17. april - 22. mai 2002 |
| 2. handsaming i det faste utvalet for plansaker: | 25. oktober 2002 |
| 3. handsaming i det faste utvalet for plansaker: | _____ |
| Eigengodkjent i kommunestyret den: | _____ |

Stad, Dato

Sign.

Stempel