

Dato 08.09.08

Lotte Ness

PLM K-sak 08/109

* dette er en mindre vesentlig endring av plan vedtaket i Kst 30.08.01, set

REGULERINGSBESTEMMELSER

RAULAND HH OG 151/5 RAULAND

VINJE KOMMUNE

Bestemmelsene gjelder for plankart datert 2/9/1999 - revidert 20/5/2003

§ 1 GENERELT

Områdene reguleres til følgende formål (Jfr. § 25):

1. Byggeområder (hytter, turistbedrifter)
3. Trafikkområder
4. Friområder (turområder)
5. Fareområde (høyspentanlegg)
6. Spesialområder (frisiktsoner, skibakkeanlegg)
7. Fellesområder (fellesadkomst og parkering)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

Unntak

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i Plan og bygningsloven.

Virkning

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Plankrav

Før byggemelding behandles skal det foreligge illustrasjonsplan godkjent av kommunen for vedkommende del-område. Delområder er K2 - K6 samlet og F2 og F3

Illustrasjonsplan skal vise:

- bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform
- atkomst, parkering, garasjer, uthus
- interne gang-, sykkel, tur- og skiveger
- eksisterende og fremtidig vegetasjonsområder
- gjerder, forstøtningsmurer samt utendørs lagerområder

Bebyggelsens karakter

- a) I områder for bebyggelse skal denne utformes som frittliggende bygninger med unntak av K4, K5, og F1 hvor sammenhengende/gruppebebyggelse er tillatt
- b) All bebyggelse innenfor reguleringsgrensen skal utformes på en stedsenhetlig måte. Kommunen skal godkjenne form, farge og materialvalg.
- c) All bebyggelse skal ha saltak med kraftige vindski og min. 70 cm utstikk ved raft og gavl. Takbelegg skal ha mørk farge i skala grå, brun, grønn eller sort. ~~ELLER STØBESKIFER~~ MØRKE BØRSTAK, TORV

Bebyggelsens høyde, plassering og utforming

- a) Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at all bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller byggefelt får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av Kommunen.
- b) Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av Kommunen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

Utbyggingsrekkefølge

- a) Parkeringsarealene og veier vist på plankart må være etablert i samsvar med reguleringsplanen før utbygging av områdene starter.
- b) Ny snuplass for brøytebil og veibom skal ferdigstilles før utbygging av områdene starter. Byggeplan skal godkjennes av Telemark veikontor og byggeavtale inngås.
- c) Trafikksikringstiltak for fotgjengere skal ferdigstilles før utbygging av områdene starter. Planen for tiltak skal godkjennes av Telemark veikontor.

§ 3 REGULERINGSBESTEMMELSER (Jfr. § 26)

Byggeområder fritidsbebyggelse

Arealbruk

Det er tillatt å bygge fritidsboliger med tilhørende adkomster i områdene K1 - K6.

Bebyggelsens høyde, plassering og utforming

- a) Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at all bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller byggefelt får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av Kommunen.
- b) Bebyggelse i områdene K1- K6 kan oppføres i 1 etasje. Loftsetasje og underetasje (sokkeletasje) kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter Kommunens skjønn ligger til rette for det. Sokkeletasje/grunnmur skal gis mørk utforming tilpasset naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 m, høyde fra terreng til møne skal ikke overstige 6,5 .

Utnyttelse

Hytter kan bygges med maks. BRA på 140 m² eksklusive boder, uthus og stabbur som ikke er innredet til opphold. Hyttene skal være 1 etasje, men kan avvikes der terrenget tilsier dette,- jfr. § 3 Bebyggelsens høyde osv. pkt. b)

Byggeområder forretning turistanlegg

Arealbruk

Det er tillatt å bygge turistanlegg i områdene K1 - K6 og F1

Bebyggelsens karakter, utforming m.v.

- a) Områdene K1 - K6 og F1 kan nyttes til bebyggelse av leiligheter og hytter til utleie eller annen form for turistbedrift -samt parkering til disse.
- b) Service eller forretningsfunksjon med tilknytning til turistbedriften kan innpassses.
- c) Det må utarbeides illustrasjonsplan/situasjonsplan for områdene før utbygging.

Utnyttelse

- a) Områdene K1 - K6 skal maksimalt utbygges med BYA = 25%, F1 med 35% og F2-F3 med 25%
- b) Etasjetall for området F1 kan være maksimalt 3 - ellers 2 etg. for resterende områder.

Offentlige trafikkområder

- a) Rv 37 er regulert i totalbredde 12,5 + 10 m med 30 m og 50 m byggegrense fra senter vei. Strekningen ved korttidsparkeringen er på vestsiden riksvei regulert 15 m bredde regnet fra senter vei.
- b) Alle utkjøringer til Rv 37 skal ha frisisiktsone i følge vegnormalen /vegloven, Det er ikke tillatt med vegetasjon og gjenstander høyere enn 0,5 m i frisisiktsonen. Frisikt for kryss med riksveien er i planen satt til 10 x140 m.

Parkering

- a) Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. appartementsleilighet/hytte og 0,5 parkeringsplass pr. seng i hotell. Felles parkering kan etableres for flere enheter.

Friområder

- a) Områdene Fr1-Fr5 er regulert til areal for skiløype/sommersti.
- b) Det skal ikke foretas naturmessige inngrep i områdene annet enn naturlig skøtsel av vegetasjon.

Spesialområder

Frisiktsone

- a) Frisiktsoner er regulert til spesialområder.

Skiheisanlegg

- a) Sp1 er regulert til skiheisanlegg og skibakkeområde

Fellesområder trafikkområder

- a) Områdene er regulert til kjøreveg, gangveg og parkering. Stikkveger til hyttene skal brukes bare for av- og pålessing ved hytta. Bilene skal parkeres på felles parkeringsplass.
- b) Alle interne fellesveger i hytteområdene skal maksimalt opparbeides til 3 m bredde og maks. 1:10 i stigning.
- c) Veger skal ikke ha større stigning enn 1 : 12.
- d) Terrenginngrep i forbindelse med trafikkanlegg skal skje mest mulig skånsomt og areal utenfor vegbane/plass skal planeres og beplantes/tilsåes på en tiltalende måte.