

5. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANSPLAN, HYTTEOMRÅDET BOTN ØST, FELT H2, VINJE KOMMUNE, TELEMARK, VEDTATT 13.12.07

Vinje Kommune

REGULERINGSPLANEN VEDTEKEN

 Dato 13.12.07
 07/56 Løtte Nass

5.1 Rekkefølgekrav

- a) Byggetillatelse kan ikke bli gitt for krysset er opparbeidd og godkjent av Vegvesenet. Krysset skal bygges i samsvar med vegnormalene sine krav. Eksisterende kryss med E 134 skal stenges når nytt kryss er bygd.
- b) Utleiehytter på tomtene 6 –10, 11 og 13 skal være ferdig realisert før utbygging av de siste 50 % av de private fritidshyttene kan påbegynnes.
- c) For områda AK 1 og AK 2 må det utarbeides bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

5.2 Felles bestemmelser

- a) Alle nye boliger og fritidshytter skal knyttes til privat/offentlig avløpsanlegg og vannforsyning. Adkomst skal skje via Veg 1.
- b) All graving og sprenging i terrenget skal gjøres skånsomt. Område som ikke skal benyttes til kjøreveg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig utseende innen 1 år. Dette gjelder også gangveger og vannspeil. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på.
- c) Anleggsarbeid skal ikke skje i påska (Skjærtorsdag - 2.påskedag), pinse (pinseaften – 2.pinsedag), jul (julaften - 2. juledag), eller nyttårshelg.
- d) Det skal ikke settes opp gjerde, hekk eller lignende mot veger, parkeringsplasser, skråninger o.l.
- e) Grøntanlegg skal primært ha naturmateriale og planter som naturlig hører heime i fjellstrøka.
- f) Kommunaltekniske anlegg og strømkabler skal i størst mulig grad legges i vegtraseene. Dette skal gjøres samtidig med at vegene opparbeides.
- g) Installasjoner i samband med ledningsnettet skal ha ei skånsom plassering og ei tiltalende utforming.
- h) Dersom det under anleggsarbeid skulle dukke opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. Kulturminnelova § 8.2.

5.3 Bygninger

5.3.1 Generelle føresegner for bygninger; (hytter, boliger, trafo o.a):

- a) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de glir naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- b) Plassering og utforming av bygninger og andre anlegg skal godkjennes av kommunen.
- c) Alle bygninger skal være av tre med stående kraftig kledning eller min. 8" X 1¼, eller av lafta tømmer, eller ev. anna materiale forblenda med naturstein. Bygningene skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkes med torv.
- d) Som hovedregel skal møneretning ligge parallelt med høgdekotene. Bygningskropp i plankartet viser anbefalt møneretning
- e) Ubebygde deler av tomta skal gis ei tiltalende utforming.
- f) For å eliminere radonstrålefare skal det enten dokumenteres at tomta har stråling under tillatte grenseverdier for byggegrunn, eller det skal pålegges bygningstekniske tiltak.

5.3.2 Boliger (B1)

- a) Utnyttingsgraden settes til max. 20 % BYA.
- b) Mønehøyde på den øvste tomta skal max vere 5 m frå topp grunnmur og ikke komme over kote 841. Gesimshøgde kan max. være 3,5 m over grunnmur. Alle takflater skal være ubrotne.

For øvrige tomter:

- c) Boligene skal ha:
 - Takvinkel mellom 25 – 30 grader.
 - Mønehøgda skal ikke overstige 8,5 meter
 - Gesimshøgda skal ikke overstige 5 meter.
- d) For området B1 skal det ved første byggemelding foreligge detaljert situasjonsplan for hele feltet. Denne skal godkjennes av kommunen. På området kan det bygges inntil 3 boliger.

5.3.3 Fritidshytter/utleiehytter

- a) Før bygge- eller anleggstiltak settes i gang skal det utarbeides tegninger og skisser, om nødvendig illustrasjonsplan og teknisk plan, som viser detaljert de tiltak som skal settes i verk. Kommunen kan be om snitt og profiler. Tegninger skal godkjennes av kommunen.

- b) For områdene blir tomteutnyttinga sett til maks 110 m² BYA pr tomt. Det tillates 1 anneks. Anneks tillates bare der situasjonsplan viser beskjedent omfang av inngrep i terreng.
- c) Maksimal utnytting settes til 140 m² BYA (hytte + anneks).
- d) Hyttenes hovedvegger skal omslutte angitt koordinat i planens bestemmelser, jfr. kap. 6.
- e) Hyttene skal ha:
 - Takvinkel mellom 25 – 30 grader.
 - i. Generelt skal max mønehøyde ikke overstige 6,3 meter, men for tomtene 4, 6 – 11, 13 og 106 kan mønehøyde max være 5 meter
 - Gesimshøgda skal ikke overstige 3,9 meter.

På tomtene 4, 6 – 11, 13 og 106 skal alle takflater være ubrutte.

5.4 Spesialområde

5.4.1 Privat veg og parkering

- a) Kjørebanebredde skal ikke overstige 2,5 m. (2 x 2,5 m totalt)
- b) Tomter med adkomstpøl kan etablere 2 p-plasser internt på tomt. Andre tomter skal benytte felles p-anlegg avsett i plankart.
- c) Det kan oppføres mindre konstruksjoner for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med parkering etter godkjenning av kommunen.
- d) Parkering til tomtene inngår ikke i beregningsgrunnlaget for utnyttingsgrad.

5.4.2 Friluftsområde på land

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

5.4.3 Frisiktsoner

- a) I frisktsonene skal det være fri sikt i ei høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

5.4.4 Bevaringsområder

- a) Furutrær markert med sirkel kan ikke hugges eller skades ved opparbeiding og bygging på tomt.

5.5 Kombinerte formål**5.5.1 Anna kombinert formål, utleiehytter/fritidshytter**

- a) Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området.
- b) Utnyttingsgraden kan max være 30 % BYA.
- c) Løypetrase fra Skytjåsen og lokale løyper må innarbeides i bebyggelsesplanene.
- d) Frittstående hytter skal max. vere 140 m² BYA.