

# **REGULERINGSPLAN FOR STEINTJØNN, SØRE VEGGLIFJELL, ROLLAG KOMMUNE**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

**Godkjent av kommunestyret i Rollag 13.09.2018**

### **§ 1. Avgrensning av planområdet**

Det regulerte området er på planen markert med reguleringsgrense.

### **§ 2. Reguleringsformål**

Planområdet er avsatt til følgende arealformål:

PBL § 12-5, nr. 1: Områder for bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Skiløypetrase

PBL § 12-5, nr. 2: Områder for samferdselsanlegg og infrastruktur

- Veg

PBL § 12-5, nr. 3: Grønnstruktur

- Turdrag

PBL § 12-5, nr. 5: Områder for landbruks-, natur og friluftsmål

- Friluftsmål

### **§ 3. Fellesbestemmelser**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet. Alle former for terrenginngrep skal gjøres så små og skånsomme som mulig, og så langt som mulig innordnes hensyn til landskap og omgivelsene for øvrig. Alle typer rør og kabler skal følge veitrase der dette er praktisk mulig, eventuelt samordnes til felles grøfter.

Etter ferdigstillelse av bygninger og anleggsarbeider skal utearealet ryddes og tilbakeføres til et naturlig utseende så snart som mulig. Det tillates ikke omfattende opparbeiding av terreng på tomter. Store skjæringer/fyllinger skal unngås og utforming av skjæringer og fyllinger skal etterstrebes et naturlig utseende. Planering i større utstrekning tillates ikke. Jordmasser skal påføres, og det skal om mulig brukes jord fra området.

## § 4. Områder for bebyggelse og anlegg

### Fritidsbebyggelse

Ved byggesøknad for fritidsbolig skal det ligge ved situasjonsplan som viser detaljert plassering av hytte med møneretning, parkeringsløsning og evt. anneks.

Byggestil skal ha utgangspunkt i lokale byggetradisjoner fra Numedal eller fra norske hytte-tradisjoner. Bygninger skal oppføres i tre eller natursteinmaterialer og tilpasses landskap, eksisterende bygninger og lokal byggeskikk. Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 - 30°. Plassering av fritidsbolig med hovedmøneretning framgår av plankartet, hovedmøneretning skal følge høydekurvene i terrenget.

For tomtene 1-8 samt 86, og 114 gjelder at fylling ved hytte ikke skal overstige 1,0 meter. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 meter og mønehøyde skal ikke overstige 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For tomtene 9-13 samt 83 og 113 gjelder at fylling ved hytte ikke skal overstige 1,0 meter. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 meter og mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For tomtene 14, 15, 83 og 105-108 gjelder at fylling ved hytte skal ikke overstige 1,5 meter. For tomtene 14-15 gjelder at gesimshøyde ikke skal overstige 4,0 meter og mønehøyde skal ikke overstige 5,75 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For tomtene 83 og 105-108 gjelder at gesimshøyde ikke skal overstige 4,0 meter og mønehøyde ikke skal overstige 6,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng

For alle tomter er maksimal høyde på skjæring 2,0 meter, og synlig grunnmur skal ikke overstige 0,5 meter. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 210 m<sup>2</sup> for tomter for fritidsbebyggelse. Dette inkluderer to oppstillingsplasser for biler med BYA = 35 m<sup>2</sup>. Samlet areal for bygninger på den enkelte tomt er BYA = 175 m<sup>2</sup>. Maksimal grunnflate for enkeltbygg er BYA= 150 m<sup>2</sup>.

Som taktekkingsmateriale skal det benyttes torv, tre, skifer eller skiferlignende takstein. Blanke takflater tillates ikke. Det skal benyttes farger i mørke eller tjærebrune nyanser, hvite og lyse farger godkjennes ikke. Fargebruk på bygninger skal framgå av byggesøknad.

Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Det kan settes opp gjerde rundt inntil 1/3 av hver tomt eventuelt rundt grupper av hytter. Flaggstenger tillates ikke. Det skal være tilstrekkelig stengsler eller hindringer mot at sau og andre beitedyr kan sette seg fast under bygninger.

Det tillates lagt inn vann i fritidsboligene under forutsetning av godkjent utslipp. Fritidsboliger med innlagt vann skal tilkobles til felles vannforsyning og rensesanlegg.

Vegetasjon i form av trær og busker skal søkes bevart av hensyn til lokalklima og landskap, men vegetasjon på tomter kan skjøttes. Store og monumentale furutrær skal bevares så langt de ikke hindrer oppføring av hytte eller utgjør fare for bygninger eller biloppstillingsplasser.

### Skiløypetrase

Traseer for skiløyper kan ryddes for trær og busker og bearbeides på barmark for oppkjøring av skiløyper på lite snø i inntil 6 m bredde. Traseene kan skiltes og planeres, og det kan utføres

forsiktig grøfting og drenering. Det kan bygges klopp ved kryssing av bekk. Det tillates ikke masseutskifting eller full drenering over myrpartier.

## **§ 5. Områder for samferdselsanlegg og infrastruktur**

### **Veg**

Alle kjøreveger i planområdet bygges og driftes som private veger som opparbeides med inntil 4,0 meter bredde medregnet vegskulder. I tillegg til oppgitt vegbredde kommer nødvendig grøft med eventuell skjæring og fylling på hver side av vegen. Der veg krysser myrdrag skal veg bygges ved oppfylling av masser på duk uten masseutskifting og unødvendig grøfting/drenering.

## **§ 6. Grønnstruktur**

### **Turdrag**

Turdrag skal ikke utbedres med gravearbeider i grunnen.

## **§ 7. Områder for landbruks-, natur og friluftsmål**

### **Friluftsmål**

Områdene skal brukes til skogbruk, natur- og friluftsmål i henhold til gjeldende lovverk. For hogst gjelder skoglovens bestemmelser om vernskog. Trær og busker kan fjernes i nødvendig grad for å legge til rette for ferdsel.

## **§ 8. Andre bestemmelser**

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredet kulturminne, må arbeidet straks stoppes og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.