

REGULERINGSFØRESEGNER FOR FJELLSTEGGEN RAULAND

PLAN ID 01_64_2016

KOMMUNE:	Vinje
REGULERINGSOMRÅDE:	Fjellsteggen Rauland
DATO FOR PLANFORSLAG:	09.01.2017
DATO – VEDTAK I K.STYRE:	22.06.2017
DATO FOR SISTE REVISJON	03.07.2017 - I samsvar med vedtak i kommunestyret 22.06.2017

Reguleringsføresegnene gjeld for det området, som på kartet er vist innanfor planens avgrensing.

1 Generelt

1.1 Området regulerast til fylgjande føremål (jf. PBL §12-5)

1) Bygningar og anlegg (PBL §12-5 NR.1)

- *Fritidsbusetnad - frittliggjande- BFF*
- *Utleiehytter - BUH*
- *Skianlegg – BSA*
- *Vassforsyningsanlegg – BVF*
- *Renovasjonsanlegg - BRE*

2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 NR.2)

- *Køyreveg - SKV*
- *Fortau - SF*
- *Annan veggrunn – grøntareal - SVG*
- *Parkeringsplassar – SPP*

3) Grøntstruktur (PBL §12-5 NR.3)

- *Turdrag – GTD*
- *Vegetasjonsskjerm - GV*

5) Landbruks-, natur og friluftslivsføremål og reindrift (PBL §12-5 NR.5)

- *Landbruksføremål – LL*
- *Naturføremål av LNFR - LNA*
- *Friluftsføremål – LF*

6) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 6)

- *Naturområde – VN*

1.2 Området regulerast til fylgjande omsynssoner (jf. PBL §12-6)

Sikringssone – Frisikt – H140_

Faresone ras- og skredfare – H310_

Omsyn friluftsliv – H530_

Omsyn landskap – H550_

1.3 Føresegnområde

#1, #2 Vilkår for bruk

2 Felles føresegner

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

Saman med søknad om rammeløyve for tiltak i planområdet skal det sendast inn:

- a) Detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 som for dei omsøkte tiltak syner:
 - Plassering av bygningar, kotehøgder ved inngangsparti og avkøyrsløse frå veg
 - Uteopphaldsareal, jf arealkrav i planen
 - Parkering
 - Tilkomst frå parkering til inngangsparti
 - Eksisterande og nye høgdekoter, ev. punkthøgder
 - Terrensnitt med eksisterande og nytt terreng
 - Overvasshandtering
 - Materialval, overflater og inngrepsfrie område
 - Trasear for anlegg i grunnen (VA-, straumtilkopling)
 - Sikringstiltak for områdestabilitet, der dette vurderast naudsynt
 - Sikringstiltak for omsynssone landskap, der dette er påkravd
 - Stiar, der desse inngår i teigen som dokumenterast

- b) Overordna teknisk plan i målestokk 1:1000 for el-forsyning, kommunikasjon, veg, vatn- og avlaup, overvasshandtering, både takvatn, overflatevann og dreinsvann, som i heile planområdet syner:
 - Kabelgrøfter, vegljøs
 - Køyreveger med oppbygging i snitt
 - Areal til snøopplag
 - Grøfter med vass- og avlaupsleidningar, type og dimensjon på leidning, fordelarar, tekniske installasjonar i samband med VA-nettet
 - Utvendig brannhydrant
 - Krav til terrengutforming, fallretningar og andre terrengmessige omsyn dersom det er naudsynt av omsyn til overflatevasshandtering
 - Lokalisering og utforming for overvassanlegga (renner, kanalar, sluk, kummer, infiltrasjonsområde, fordrøyningsanlegg).
 - Snitt gjennom veger med tilliggjande tomter, som syner lagvis oppbygging av fyllingar.

- c) Tiltak som berører eksisterande merka sti over eigedomen, skal dokumentere sikring av stien for bruk i anleggsperioden og etter bygging. Det skal leggjast fram ein skiltplan, som viser mellombels og ny trasé for stien og plassering av skilt. Det skal brukast skilt-typar i samråd med Vinje kommune.

Detaljert utomhusplan og overordna teknisk plan skal vere innbyrdes samordna.

2.2 Dokumentasjon ved søknad om ferdigattest

Saman med søknad om ferdigattest for tiltak i planområdet skal det sendast inn:

- a. Oppmålingsdata etter gjeldande sosi-standard som inneheld følgjande data:
 - Plassering av bygg, yttervegg, mønelinje og takkant
 - Kantar av køyre- og gangveggar, plassar med belegning, terrassar
 - Murar
 - Anlegg i grunnen (straum, kommunikasjon, VA)
 - Kommunaltekniske installasjonar på bakkeplan
 - Vassgrøfter, bassenger og andre vassanlegg
- b. Samanstilt kart med oppmålingsdata i punkt a og godkjent utomhusplan i 2.2 a), som tydeleg syner avvik mellom plan og ferdig situasjon.
- c. Samanstilt kart med oppmålingsdata i punkt a og godkjent teknisk plan i 2.2. b), som tydeleg syner avvik mellom plan og ferdig situasjon.

2.3 Krav til utforming og handtering

- a) Det er høve til å leggje grøft til VA, overvatn, straum, kommunikasjon og fjernvarme i alle føremål i planområdet føremålet, i tråd med teknisk plan i 2.2 b).
- b) 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. For grøntanlegg og område som det er stilt krav om tilsåing, skal stadeigne plantemateriale i størst mogeleg grad nyttast
- c) Det skal ikkje setjast opp gjerde i planområdet. Gjerde til sikring av utsette stadar eller langs hovudveggar skal vurderast av Vinje kommune.
- d) Murar skal sikrast i samsvar med offentlege reglar.
- e) Fellesanlegg og felles uteområde skal utformast etter prinsippa om universell utforming.
- f) Det er høve til å føre opp mellombels byggverk til lagring og produksjon i anleggsperioden. Desse kan etter søknad lokaliserast på regulerte tomter eller i regulert trafikkområde. Det er høve til å nytte plastmateriale på tak og veggjar.
- g) Tiltak inntil 20 m frå Leirbekken skal sendast NVE til uttale i samband med nabovarsel. Slike tiltak skal dokumentere at dei ikkje påverkar vassdraget og grøntbeltet inntil det.
- h) For alle tiltak i byggeområda skal det dokumenterast at stabiliteten er tilstrekkeleg både for anleggsfasen og i permanent samanheng. Eventuelle sikringsbehov skal vere dokumentert av fagkyndig.
- i) Veganlegg og tilliggande tomter skal prosjekterast under eitt og byggast samtidig.
- j) Parkeringsplassar skal medrekast i BYA for kvar tomt med 18 m² per stykk.

2.4 Kulturminne

- a) Om det viser seg først medan arbeidet er i gong at det kan virke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekkinga det kan røre kulturminnet. Kulturminnemyndigheitene avgjer snarast mogleg - og seinst innan 3 veker - om arbeidet kan fortsetje og vilkåra for det. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

3 Rekkjefylgjeføresegner

3.1 Igongsetjingsløyve

- a) Køyreveg fram til avkøyring for omsøkt tomteining skal vere opparbeidd i tråd med planen, før igongsetjingsløyve kan gjevast for tiltak etter PBL §20-1 bokstav a – f.
- b) Dokumentasjonskrav etter 2.1 a) og b) skal vere oppfylt
- c) Heile teigen BUH skal synast i ein heilskapleg situasjons- og utomhusplan føre løyve i BUH kan gjevast.
- d) Dokumentasjonskrav etter 2.1 c) skal vere oppfylt.
- e) Skilting i tråd med 6.1 skal være gjennomført før igongsetjingsløyve kan gjevast for tiltak etter PBL §20-1 bokstav a, f.
- f) Trafikksikringstiltak innanfor krysset til Fv. 37 (flytting av containerar, hindre innkøyring til p-plassen frå fylkesvegen) skal vere gjennomført før det blir gitt igongsetjingsløyve i heile planområdet. Det gjeld ikkje opparbeiding av samleveg SKV2 og SKV6.
- g) Den freda badstoga (føresegnomsråde #1) skal vere flytta tilbake til garden Øvre Mo før ein kan gje igangsetjingsløyve til opparbeiding av veg SK4 og bygging av hytter i BFF2 – BFF5.
- h) Det SEFRAK-registrerte fjøset i BFF6 skal flyttast til omsynssone H570 på 153/34 før i gangsetjingsløyve kan bli gitt for hytter i BFF6.

3.2 Ferdigattest

- a) Parkeringsplassar skal vere opparbeidde i samsvar med krav i planen
- b) Vass-, avlaups-, fjernvarme- og straumforsyning skal vere etablert i samsvar med krav i planen.
- c) Dokumentasjonskrav etter 2.2 a), b) og c) skal vere oppfylt
- d) Den freda badstoga (føresegnomsråde #1) skal vere sett i stand på sin nye plass i tråd med dispensasjonsvedtaket før ein kan gje ferdigattest for hytter i BFF2 – BFF5.

4 Bygningar og anlegg

4.1 Generelle føresegner

- a) % BYA reknast ut frå areal regulert til reguleringsformålet.
- b) 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 jordfargar på veggjar, vindskier og rammjar av jordfargar (inkludert gråtonar) eller kvitt på vindauge og dørar.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader. Tak skal tekkast med torv.
- d) I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Murhøgda skal ikkje overstige 3,0 m og bør ikkje overstige 2,0 m.
- e) Ikkje utbygde delar av tomta/byggjeområdet skal tilbakeførast til naturlik utsjånad.
- f) Ved planlegging av busetnad i planområdet skal ein vurdere alternative oppvarmingsløyser til straum og olje, dvs. fornybare energikjelder.
- g) Renovasjonsordning skal etablerast i teig BRE.

4.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande, BFF

- a) Føremålet skal nyttast til oppføring av frittliggjande fritidseiningar med inntil 2 einingar per tomteeining.
- b) For primærbygg skal mønehøgda ikkje overstige 8,5 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 6,5 meter. For sekundærbygg skal mønehøgda ikkje overstige 4,5 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 3,0 meter.
- c) Det skal vere minst 2,0 parkeringsplass for bil per bueining, lokalisert på eige tomt.
- d) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA i samsvar med teigvis påskrift på plankartet.
- e) På tomter med %BYA=25% skal maksimal byggteknisk inngrepsbreidde på tvers av høgdekotene ikkje overstige 9 m.
- f) Det er høve til å etablere totalt inntil 200 bueiningar innanfor føremålet.

4.3 Utleigehytter – BUH

- a) Føremålet skal nyttast til oppføring av utleigeeiningar. Det er krav om å utarbeide ein samla situasjons- og utomhusplan, som detaljert syner tiltaka og samanhengen mellom dei.
- b) For primærbygg skal mønehøgda ikkje overstige 11,5 meter. For sekundærbygg skal mønehøgda ikkje overstige 4,5 meter.
- c) Det er høve til å bryte opp taket i to separate takflater.
- d) %BYA skal ikkje overstige 60%.
- e) Det er krav til 1,5 biloppstillingsplassar per bueining under 80 m² og 2 biloppstillingsplassar per bueining over 80 m².
- f) Det er høve til å etablere inntil 150 bueiningar til utleige.
- g) Utleigeeiningane skal planleggast og driftast som ei eining. Frådeling er ikkje tillate.

4.4 Skianlegg – BSA

- a) Føremålet skal nyttast til skinedfart og/eller skiløype, inkludert naudsynte terrenginngrep. I barmarksesongen er det høve til å etablere turstiar.

4.5 Vassforsyningsanlegg – BVF

- a) Føremålet skal nyttast til etablering av trykkforsterkar i høve til teknisk plan.

4.6 Renovasjonsanlegg – BRE

- a) Føremålet skal nyttast til oppsetjing av renovasjonsordninga. Detaljar skal synast i ein situasjonsplan.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Køyreveg, SKV

- a) Føremålet nyttast til køyreveg gjennom hyttefeltet fram til avkøyringar til tomter eller felles parkeringsplass. Tiltaket er søknadspliktig i tråd med PBL §§20-1 og 3.
- b) Veganlegg skal tilfredsstillе krava til landbruksveg klasse III. Søknaden om løyve skal dokumentere dette.
- c) Det er høve til å nytte slitelag av grus eller asfalt. Det er høve til å sette opp vegljøs i tilstøytande føremålsteigar SVG.

5.2 Fortau, SF

- a) Føremålet skal nyttast til trafiksikkert gangareal langs Holtarvegen.
- b) Føremålet skal fylgje kurvaturen til Holtarvegen inntil og skal skiljast frå den med fysisk skilje.

5.3 Annan veggrunn – grøntareal, SVG

- a) Føremålet skal nyttast til vegskulder, grøft, fylling og skjering for andre føremål innanfor samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur.
- b) Fyllingar og jordskjeringar skal vere vegetert. Skulder er det høve til å utforme med eit grusdekke.
- c) Det er høve til å byggje støttemurar i føremålet. Det er høve til å utforme desse som gabionar med fylling av sprengstein. Det er elles høve til å nytte tørrmurar eller plasstøyp betong med pussa eller forblenda overflate.
- d) Det er høve til å etablere vegljøs i samsvar med teknisk plan.

5.4 Parkeringsplassar; SPP

- a) Føremålet skal nyttast for parkering relatert til skiheisen nordvest for føremålet.
- b) Det er høve til å nytte slitelag av grus eller asfalt. Det er høve til å sette opp vegljøs i tilstøytande føremålsteigar SVG.

6 Grønstruktur

6.1 Turdrag, GTD

- a) Føremålet skal nyttast til etablering av opparbeidd og skilta tursti og/eller snarveg gjennom området.
- b) Det er høve til å gjennomføre terrengtiltak, inkludert bygging av enkle terrengtrappar.
- c) Stien skal skiltast i byrjing og slutt, der den endrar retning, og i overgang mellom sti og veg. I anleggsperioden må ein setje opp mellombels skilting. Det skal vere vegetasjon inntil stigen. Ein skal nytte skilt-typar i samråd med Vinje kommune. Det skal setjast opp info-tavle på høveleg stad på p-plassen ved skisenteret.
- d) Tiltaket synast i utomhusplanen.

6.2 Vegetasjonsskjerm, GV

- a) Føremålet skal nyttast til skjerm av stadeigen vegetasjon.
- b) Det er ikkje høve til å gjennomføre terrengtiltak. Det er høve til å gjennomføre lett skjøtsel av vegetasjonen. Kronedekning skal vere på minst 30%. Store furutre skal ikkje fjernast.

7 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift

7.1 Landbruk, LL

- a) Føremålet skal nyttast til landbruksaktivitet.
- b) Det er ikkje høve til å gjennomføre terrenginngrep.

7.2 Naturføremål av LNFR, LNA

- a) Føremålet skal nyttast til naturføremål.

- b) Det er ikkje høve til å gjennomføre terrengingrep. Det skal heller ikkje gjennomførast vegetasjonspleie.

7.3 Friluftsføremål, LF

- a) Føremålet skal nyttast til nærrekreasjon for brukarar av planområdet. Det skal vere naturbaserte rekreasjonstilbod for alle årstider.
- b) Det er høve til å leggje til rette for akebakke. Det er høve til å tilretteleggje sitjegrupper og grillplass.
- c) Det er høve til å gjennomføre små terrengingrep, dersom dette gangar rekreasjonsføremålet. Det er høve til å gjennomføre vegetasjonspleie i samråd med grunneigar.
- d) Detaljert utforming av terrengiltak, vegetasjonspleie og rekreasjonstiltak skal visast i ein enkel utomhusplan.

8 Omsynssoner

8.1 Sikringssoner

8.1.1 Frisikt (H140_)

- a) Omsynssona skal nyttast til å sikre gode høve til sikt i vegkryss og avkøyningar.
- b) Innanfor omsynssona skal det ikkje vere sikthindringar over 0,5 m inntil tilstøytande vegbane.

8.2 Faresoner

8.2.1 Ras- og skredfare – H310_

- a) Det skal ikkje gjennomførast tiltak i fareområdet.

8.3 Omsynssoner etter PBL 11-8, bokstav c)

8.3.1 Omsyn friluftsliv – H530_

- a) Omsynssona skal nyttast til etablering av ein sommarstig innanfor skinedfartsføremålet.
- b) Det er høve til å nytte bark eller grus som dekke for stigen. Stigen skal skiltast i samhøve med ein samla skiltplan for området Rauland skisenter/Holtardalen.

8.3.2 Omsyn landskap – H550_

- a) Omsynssona skal nyttast til å oppretthalde ei buffersone mellom tiltak i planområdet og tilgrensande område.
- b) Det er ikkje høve til å gjennomføre terrengendingar innanfor omsynssona.
- c) Det er ikkje høve til å fjerne furutre med stammediameter på meir enn 20 cm.
- d) Det er høve til å skjytte vegetasjon manuelt med omsyn til utsyn frå tomte og soltilhøve. Det skal oppretthaldast ei kronedekning på minst 30%.
- e) Omsynssona skal sikrast mot utilsikta handsaming under anleggsarbeid. Dette skal dokumenterast i utomhusplanen.

8.3.3 Omsyn kulturminne – H530_

- a) Skrive inn etter svar frå kommunen

8.4 Føresegnområde

8.4.1 #1, Vilkår for bruk

- a) Tiltak skal ikkje setjast i verk føre status for det freda kulturminnet ID 86815 er avklart hos riksantikvaren. Bygget søkjast flytta til ny plassering.

8.4.2 #2, Vilkår for bruk

- a) Kulturminnet kan fjernast utan ytterlegare arkeologisk undersøking.

8.4.3 #3, Vilkår for bruk

- a) Kulturminnet kan fjernast utan ytterlegare arkeologisk undersøking.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

9.1 Naturområde, VN

Ingen føresegner