

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MYKSTULIA - LAUVHOVD, ROLLAG KOMMUNE

## § 1. Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er markert på planen med reguleringsgrense.

## § 2. Reguleringsformål

Planområdet er avsatt til følgende arealformål:

PBL § 12-5, nr. 1: Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Fritid og turistformål
- Skianlegg
- Skiløype
- Teknisk bebyggelse

PBL § 12-5, nr. 2: Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Veg
- Parkering

PBL § 12-5, nr. 3: Grønnstruktur

- Turveg (3031)

PBL § 12-5, nr. 5: Landbruks-, natur og friluftslivsformål

- Friluftslivsformål
- Naturformål

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Krav vedr. infrastruktur

## § 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 ferdigstilling av bygninger og anleggsarbeider skal utearealet ryddes og tilbakeføres til et naturlig utseende med stedlige jordmasser så snart som mulig. Omfattende opparbeiding av tomter og store skjæringer/fyllinger skal unngås. Det kan stilles krav til dempende tiltak som naturlige terrengformasjoner, beplantning osv. ved større anleggsarbeider.

All utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å hindre unødig belysning av nattehimmel.

## § 4. Bebyggelse og anlegg

### Felles bestemmelser for byggeområder for fritidsbebyggelse og fritid- og turistformål

#### 4.1 Plankrav

Før det gis byggetillatelse på tomter for fritidsboliger skal det foreligge detaljert situasjonsplan som skal vise:

- 4.1.1 Plassering av bebyggelse med høyde og møneretning, samt eventuelt uthus
- 4.1.2 Adkomstveg, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde areal
- 4.1.3 Terrengplanering og behandling av berørt terreng med plan for evt. overvannsbehandling
- 4.1.4 Forstøtningsmur med angitt høyde der terrengforholdene krever ulike tiltak
- 4.1.5 For tomter som er brattere en 1:6 skal det foreligge tverrprofil eventuelt 3D-modell som viser utnyttelse av tomta
- 4.1.6 For alle anleggsarbeider samt skjæringer og fyllinger skal dempende tiltak gjennomføres. Dette skal beskrives i byggesøknaden og fremgå på situasjonskart.

#### 4.2 Rammer for fritidsboliger og tilhørende anlegg.

- 4.2.1 Alle bygninger skal oppføres med kledning av tre og/eller natursteinsmaterialer.
- 4.2.2 Hovedmøneretning skal normalt følge høydekurvene i terrenget.
- 4.2.3 Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 - 30°. Som taktekkingsmateriale skal det benyttes torv, skifer eller tre. Blanke takflater tillates ikke.
- 4.2.4 Det skal benyttes farger i mørke nyanser på fasader og vindskier. Byggemelding eller -søknad skal inneholde opplysninger om farge.
- 4.2.5 Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å hindre unødig belysning av nattehimmel.
- 4.2.6 All ny bebyggelse i områdene skal knytte seg til felles avløpsrenseanlegg.
- 4.2.7 Inntil 1/3 av den enkelte tomt tillates inngjerdet. Det kan kun benyttes gjerder i stein eller tre. Det skal være tilstrekkelig hindringer mot at sau og andre beitedyr kan sette seg fast under bygninger.
- 4.2.8 Flaggstenger er ikke tillatt.
- 4.2.9 Eventuelle parabolantennener skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen.
- 4.2.10 Oppstillingsplasser for biler skal ikke overbygges med garasje eller carport.

### Fritidsbebyggelse

4.3 Små fritidsboliger på tomt nr. 1-45 og 56-72 (Mykstulia og Baklia) kan oppføres med følgende begrensninger:

- 4.3.1 Maksimalt bebygde areal for hver tomt er  $BYA = 135 \text{ m}^2$ , herav  $35 \text{ m}^2$  oppstillingsplass for to biler og  $25 \text{ m}^2$  for anneks. Maksimal grunnflate for fritidsbolig er  $BYA = 75 \text{ m}^2$ .
- 4.3.2 Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.3.3 Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 meter
- 4.3.4 Fyllinger ved hytte tillates ikke å være høyere enn 2,0 meter. Tomtene 9, 10, 11, 14, 17, 18, 23, 24, 27, 30, 32, 32 og 44 kan ha fylling opp til 3,0 meter i samsvar med 3D-illustrasjoner av 06.03.2018.
- 4.3.5 Det kan benyttes forstøtningsmur opp til 2,0 meter. Samlet høyde av forstøtningsmur og skjæring tillates ikke å overstige 3,0 meter. Tomtene 23, 24, 27, 32 og 44

- kan ha skjæring medregnet støttemur opp til 3,5 meter i samsvar med 3D-illustrasjoner av 06.03.2018.
- 4.3.6 Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser for hver fritidsbolig.
  - 4.3.7 På tomtene 3-7, 10-11, 15-18, 19-24, 40-44 og 65-72 kan det bygges vertikaldelte fritidsboliger som kan seksjoneres til to leiligheter.
  - 4.3.8 Byggegrense mot Vegglifjellvegen er 20 meter fra senterlinje veg.
- 4.4 Fritidsboliger på tuntoomt nr. 46-53 (Baklia) kan oppføres med følgende begrensninger:
- 4.4.1 Maksimalt bebygd areal for hver tomt er BYA = 250 m<sup>2</sup>, herav 50 m<sup>2</sup> oppstillingsplass for tre biler. Resterende bebyggbart areal kan fordeles på inntil tre bygninger.
  - 4.4.2 Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
  - 4.4.3 Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 meter
  - 4.4.4 Fyllinger ved hytte tillates ikke å være høyere enn 2,0 meter.
  - 4.4.5 Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser for hver fritidsbolig.
- 4.5 Fritidsboliger på tomt nr. 73-95 (Lauvhovdlia og Lauvhovdnuten) kan oppføres med følgende begrensninger:
- 4.5.1 *Retningsgivende plassering av bygg framgår av plankartet.*
  - 4.5.2 Maksimalt bebygd areal for hver tomt er BYA = 185 m<sup>2</sup>, herav 35 m<sup>2</sup> oppstillingsplass for to biler og inntil 150 m<sup>2</sup> samlet for fritidsbolig og evt. anneks. *For tomt 82 gjelder at BYA = 155 m<sup>2</sup>, herav 35 m<sup>2</sup> oppstillingsplass for to biler og inntil 120 m<sup>2</sup> samlet for fritidsbolig og evt. anneks. For tomt 95 gjelder at BYA = 135 m<sup>2</sup>, herav 35 m<sup>2</sup> oppstillingsplass for to biler og inntil 100 m<sup>2</sup> samlet for fritidsbolig og evt. anneks.*
  - 4.5.3 Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 5,75 m over gjennomsnittlig planert terreng. *Hytte på tomt 92 skal ikke ha mønehøyde som overstiger 5,0 meter og gesimshøyde som overstiger 3,5 meter.*
  - 4.5.4 Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 meter
  - 4.5.5 Fyllinger ved hytte tillates ikke å være høyere enn 2,0 meter. Tomtene 73, 78, 82, 86, 89, 90, 93, 94 og 95 kan ha sammenhengende fylling opp til 3,0 meter i samsvar med terrengsnitt av 09.03.2018.
  - 4.5.6 Det kan benyttes forstøtningsmur på opp til 2,0 meter. Samlet høyde av forstøtningsmur og skjæring tillates ikke å overstige 3,0 meter. Tomtene 76, 83, 84 og 85 kan ha skjæring medregnet støttemur opp til 5,0 meter i samsvar med terrengsnitt av 09.03.2018.
  - 4.5.7 Der terrenget er så bratt at det er naturlig å bebygge med underetasje for å unngå store terrenginngrep skal gesimshøyde ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde ikke overstige 6,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette gjelder tomtene 76, 77, 81, 85, 86, 87, 88, 89 og 95.
  - 4.5.8 Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på inntil 35 m<sup>2</sup> for hver fritidsbolig.
  - 4.5.9 Byggegrense mot Vegglifjellvegen er 20 meter fra senterlinje veg.

### Skianlegg

Det tillates etablert skistadion med skiløypetraseer, tilhørende anlegg for kunstøproduksjon og stadionbygg. Belysning skal begrenses til det som er nødvendig. Skiløypetraseer kan opparbeides for asfaltering. Før opparbeiding av skistadion skal det utarbeides detaljert plan for området. Det skal tas hensyn til myrområdet slik at områdets karakter ikke endres mer enn nødvendig.

Skiløypetraseer på skistadion skal så langt som mulig opparbeides i utkant av myr eller legges oppå duk.

Skiløypetraseer utenom skistadion kan opparbeides i inntil 6 m bredde. Traseene kan skiltes og planeres, og det kan i nødvendig utstrekning utføres grøfting og drenering. Kryssing av Lisetåe skal skje ved bro eller klopp.

### **Skiløype**

Skiløyper kan ryddes for trær og busker og grunnprepareres 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 broer og klopper ved kryssing av bekker og mindre elver. Det tillates ikke masseutskifting eller full drenering over myrpartier.

### **Vannforsyningsanlegg**

Det kan føres opp pumpehus i tilknytning til borebrønner/vannforsyningskilder.

## **§ 5. Samferdselsanlegg og infrastruktur**

### **Veg**

Vegglijfjellvegen som går gjennom hele planområdet kan opparbeides med vegbredde inntil 6,0 meter medregnet vegskulder.

Interne adkomstveger i hytteområdet kan ha en vegbredde på inntil 4,5 m medregnet vegskulder. I tillegg til oppgitt vegbredde kommer nødvendig grøft med skjæring og fylling for alle kategorier av kjøreveger. Tomter for fritidsbolig kan ha parkering langs intern adkomstveg. Dette skal framkomme av byggesøknad for den enkelte hytte.

Der skiløyper krysser veg kan det bygges kulvert eller bro for å oppnå planfri kryssing.

### **Parkering**

Det etableres parkeringsplasser for skistadion langs Fjellvegen øst for skistadion.

## **§ 6. Grønnstruktur**

### **Turveg**

Traseer for turveger skal ryddes og opparbeides for å sikre framkommelighet.

## **§ 7. Landbruks-, natur og friluftsmål**

### **Friluftsmål**

Områdene skal brukes til skogbruk, natur- og friluftsmål i henhold til gjeldende lovverk. Ved hogst skal det vektlegges flerbrukshensyn og tas hensyn til friluftsliv og naturopplevelse, viktige naturforekomster og fritidsbebyggelse. Framkommelighet på stier skal opprettholdes.

### **Naturformål (sone langs Lisetåe)**

Arealet skal benyttes til landbruk, natur- og friluftsmål i henhold til gjeldende lovverk. Det skal ikke foregå flatehogst innenfor arealet. Ved hogst skal det legges vekt på flerbrukshensyn og framkommelighet for ferdsel langs Lisetåe.

## **§ 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.

## **§ 9. Hensynssoner**

### **Krav til infrastruktur**

Trase for vann- og avløpsgrøft må ikke bygges ned eller påvirkes slik at kabelgrøft skades. Det skal sikres framkommelighet langs traseen.