

## Innhold

<b>1.1 Felles bestemmelser</b> .....	1
<b>1.2 Rekkefølgekrav</b> .....	2
<b>1.3 Byggeområde</b> .....	2
1.3.1 Fellesbestemmelser byggeområdene: .....	2
1.3.2 Fritidsbebyggelse .....	3
1.3.3 Utleiehytter (BU) – tomt 46, 47 og 54 .....	3
1.3.4 Vannforsyningsanlegg (Bva).....	4
1.3.5. Avløpsanlegg (Baa) og andre kommunaltekniske anlegg (Bren) .....	4
<b>1.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> .....	4
<b>1.5 Grøntstruktur</b> .....	4
<b>1.6 Landbruk- natur og friluftformål</b> .....	5

## **1. BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN, OMRÅDET FINNROI HYTTEGREND, VÅGSLID VINJE KOMMUNE I TELEMARK.**

I henhold til plan- og bygningslov (PBL) av 27. juni 2008, § 12- 3, er det utarbeidet Detaljreguleringsplan for Finnroi Hyttegrend, Plan ID 20110011, Vinje kommune, målestokk 1:1000, datert 3.11.2008. Innafor reguleringsgrensen skal arealet brukes som vist i planen. Vedtatt plan er bindende for arealbruk, fradeling, bygge- og anleggsvirksomhet innen planområdet.

### ***1.1 Felles bestemmelser***

- a) Anleggsarbeid skal ikke skje i påsken (Skjær torsdag– 2.påskedag), pinse (pinseaften– 2.pinsedag), jul (julaften– 2. juledag), eller nyttårshelg.
- b) Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, j f. Kulturminnelova § 8.2.
- c) All graving og sprenging i terreng skal gjøres varsomt. Områder som ikke skal brukes til vei, parkering, bygge grunn eller uteareal skal føres tilbake til opprinnelig utseende innen 1 år etter anleggs slutt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- d) Det skal ikke settes opp gjerde, hekk eller lignende mot veier, parkeringsplasser, skråninger og lignende.
- e) Grøntanlegg skal primært ha naturmateriale og planter som naturlig hører hjemme i fjellstrøkene.
- f) Teknisk anlegg for infrastruktur skal i størst mulig grad legges i veitraseer. Dette skal gjøres samtidig med at veiene opparbeides.

- g) Installasjoner i samband med ledningsnett skal ha en skånsom plassering og en tiltalende utforming.
- h) Grøfter for tekniske anlegg kan opparbeides i sti og løypetraseer.

## ***1.2 Rekkefølgekrav***

- a) Før byggetillatelse blir gitt skal det legges frem en vann- og avløpsplan for heile feltet som skal godkjennes av kommunen. Området for parkering og renovasjon (Sp7) og turvei (Gt) blir opparbeidet i henhold til punkt 1.4 og 1.5.
- b) Før byggetillatelse blir gitt for delområdene skal interne veier (Skv) og parkeringsplasser (Sp) for hvert delområde være opparbeidet i henhold til 1.3.4
- c) Før byggetillatelse blir gitt for tomt 31-35 skal jordvollen i område for vannforsyning (Bva) være opparbeidet.
- d) Før byggetillatelse blir gitt skal det settes opp sperregjerde langs yttergrensen av byggeområdet. Tilkomst til utmark må sikrest med grunder eller gjerdeklyve.

## ***1.3 Byggeområde***

### **1.3.1 Fellesbestemmelser byggeområdene:**

- a) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet og bygningstiljøet, og skal godkjennes av kommunen.
- b) Alle bygninger skal være av tre med stående kledning eller tømmer, evt. annet materiale forblendet med naturstein. Bygninger skal ha mørke jordfarger. Tak skal dekket med torv eller ha en mørk farge.
- c) Som hovedregel skal møneretningen for alle bygninger ligge parallelt med høydekontene.
- d) En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningene, etablere parkering, tilkomstvei eller uteareal.
- e) Ikke utbygde deler av tomten skal gis tiltalende og naturlig utforming. Intern hyttevei/parkering på tomten, skal senest innen 1 år etter at hytte er tatt i bruk såes igjen.
- f) Flaggstenger, portaler og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillat oppsatt innenfor byggeområdet.
- g) Ved byggemelding skal det leveres situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser inngrepsfrie areal, plassering av bygg og anlegg, intern vei, parkering, høydenivå og utforming av terrengsprang.

- h) I grensen mellom tomtene kan traseer for vann og avløp legges av utbygger, samt eventuelt brønnhull. Tekniske installasjoner plasseres da i beltet utenfor byggegrensene. Dvs. utbygger har et felt på 8m for eventuelle installasjoner, men i all hovedsak plasseres disse i veiarealet, eller på fellesarealer.

### 1.3.2 Fritidsbebyggelse

- a) Totalt utbygd areal skal ikke være større enn 120 m<sup>2</sup> BYA for hver tomt.
- b) På hver hyttetomt kan det oppføres ei hytte på 100 m<sup>2</sup> BYA. Bygget skal, dersom ikke anna er nevnt, ha:  
Takvinkel mellom 25 – 32 grader.  
  
Mønehøgde på maksimalt 6 m  
Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,8 m.  
På tomt 49, 51, 52 og 53 skal synlig grunnmur ikke være høyere enn 0,2 m over eksisterende terreng.
- c) På hver tomt kan det oppføres uthus/ bod på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA knytt til hovedhytten slik at byggene danner et tun. Bygget skal ha:  
Takvinkel mellom 25 – 32 grader  
Mønehøyde på maksimalt 4,5 m  
Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,4 m.
- d) For hyttene nr 7, 8, 9, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 33 og 34, blir maks BYA 90 m<sup>2</sup>.
- e) Hyttene skal plasseres slik at de i minst mulig grad ikke ødelegger utsikten og ikke er til sjenanse for andre hytter.
- f) Alle hyttene skal ha to parkeringsplasser. Tomt 1 til 51 skal ha en oppstillingsplass på fellesområde og en på egen tomt. Tomt 52-58 skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt.
- d) For øvrig har hele feltet tilgang til parkering ved innkjørsel fra E134.

### 1.3.3 Utleiehytter (BU) – tomt 46, 47 og 54

- a) Totalt utbygd areal skal ikke være større enn 120 m<sup>2</sup> BYA for hver tomt.
- b) På hver hyttetomt kan det oppføres ei hytte på 100 m<sup>2</sup> BYA. Bygget skal, dersom ikke annet er nevnt, ha:  
Takvinkel mellom 25 – 32 grader  
Mønehøyde på maksimalt 6 m  
Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,8 m.  
På tomt 54 skal synlig grunnmur ikke være høyere enn 0,2 m over eksisterende terreng.

- c) På hver tomt kan det oppføres uthus/ bod på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA knyttet til hoved hytta slik at bygga danner et tun. Bygget skal ha:  
Takvinkel mellom 25 – 32 grader  
Mønehøyde på maksimalt 4,5 m  
Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,4 m.

#### 1.3.4 Vannforsyningsanlegg (Bva)

Innenfor området kan det grunn bores og nødvendige bygg i den forbindelse kan oppføres i en avstand av 5 meter fra vei.

#### 1.3.5. Avløpsanlegg (Baa) og andre kommunaltekniske anlegg (Bren)

Det kan settes opp bygg og anlegg for renovasjon, strøm og vann- og avløp

### ***1.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur***

- a) Kjørevei (Skv): Området kan brukes til adkomstvei for beboerne i hyttefeltet med sideareal og grøfter som vist på planen. Veien skal bygges med vekt på trafikksikring, område og miljøtilpassing. Grunneier kan benytte veien i forbindelse med ved/tømmeruttak på vinterføre.  
Veiene kan opparbeides til en maksimal kjørebredde på 4 meter.  
Veiene skal ha toppdekke av grus  
Det kan graves ned kabler og rør for tekniske anlegg i veitraseene
- b) Avkjørselen til E-134 skal utformes og holdes i stand i henhold til Statens Vegvesen sine krav
- c) Terrenget i frisktsonen mot E134 skal ikke være høyere enn tilstøtende kjørefelt. Det vil si at sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 m ikke er tillatt i frisktsonen. Det er hyttelagets fremtidige ansvar å opprettholde kravet fra Statens Vegvesen.
- d) Parkeringsplass (SP) skal opparbeides som fellesområde for parkering.

SP1 er felles for alle hyttene i planområdet.

SP2 er felles for tomtene 1 - 11 (Eikeli)

SP 3 og SP4er felles for tomtene 12 – 24 (Knutli)

SP5 og SP6 er felles for tomtene 40 – 51( Nedre Raftdal)

SP7 er felles for tomtene 26 – 39 (Gunvaldjord)

- e) På SP7 kan parkeringsarealet utvides og det kan settes opp tiltak og bygninger for offentlig renovasjon

### ***1.5 Grøntstruktur***

- a) Turvei (Gt) er felles for hele planområdet. Turveien skal opparbeides til maksimal bredde på 3 meter med grusdekke. Gammel vegtrase for E134 syd for parkering fjernes.

## ***1.6 Landbruk- natur og friluftsmål***

- a) Inngrep i terrenget eller på vegetasjon er ikke tillatt utover lett vedlikehold og tilrettelegging som fremmer friluftslivet og uteopphold.
- b) Det kan der det ikke er annen mulighet legges ned strøm, vann og avløpskabler. Dette arbeidet skal utføres så varsomt som mulig, og det skal opparbeides slik det var.
- c) Innenfor området kan det grunnbores og nødvendige bygg i den forbindelse kan oppføres i en avstand av 5 meter fra vei

