

## Reguleringsbestemmelser for del av plan Årset/Votndalen

Dato: Første gang godkjent 18.9.2012. Plankart og bestemmelser endret i Hovedutvalg for NMR i Rollag kommune 28.11.2017, sak 80/17 og 04.06.2019, sak 35/19.

### 1 GENERELT

#### 1.1 Planens formål og avgrensning

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av fritidsboliger med tilhørende anlegg, skiløype, skilekområde og område for massedeponi. Planen erstatter deler av reguleringsplan for "Årset/Votndalen".

Det regulerte området er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

#### 1.2 Reguleringsplanens formål

Innenfor planområdet er det avsatt følgende arealformål:

Pbl. §12-5, nr1: bebyggelse og anlegg:

1. Fritidsbebyggelse - frittliggende
2. Skianlegg - Skilek
3. Skiløypetrasé

Pbl. §12-5, nr2: samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

1. Kjøreveg
2. Annen veggrunn - tekniske anlegg
3. Parkeringsplasser

Pbl. §12-5, nr3: grønnstruktur:

1. Turveg
2. Turveg/sykelsti

Pbl. §12-5, nr5: Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LFNR):

1. Landbruks-, natur- og friluftsområde

Pbl. §12-5, nr. 6: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

1. Friluftsområde i sjø og vassdrag

RpBestemmelsesOmråde:

1. Midlertidig anleggsområde, deponi for overskuddsmasse.

## **2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Byggegrenser/plassering av bebyggelse**

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terreng/bearbeidet terreng, slik at store oppfyllinger til hyttegrunn unngås. Hovedbygningens lengde- og møneretning skal ligge tilnærmet parallelt med kotene.

Parkeringsplasser opparbeides slik at de fører til minst mulig inngrep i terrenget.

Byggegrenser er angitt på plankartet. Dersom det skal oppføres uthus/anneks på tomta skal avstand mellom hovedbygning og uthus/anneks ikke overstige 10 m.

For tomter markert med sirkel i plankartet, skal bebyggelsen plasseres slik at GPS-punkt på tomtene faller innenfor den ytre begrensningen av hovedbygningen. Dersom det etter nærmere vurdering i byggesøknaden gir en bedre landskapstilpasning, kan mindre forskyvninger av hovedbygg tillates.

### **2.2 Utforming av bebyggelse og anlegg**

Bebyggelsen skal gis en utforming med utgangspunkt i lokale byggetradisjoner fra Numedal eller fra norske hyttetradisjoner. Fasadene skal ha oppdelte vinduer, store vindusflater skal unngås. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Lyse farger godkjennes ikke.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Torv, skiferheller, tre eller sort shingel skal benyttes som taktekking. Reflekterende materialer tillates ikke.

Eventuelle uthus/anneks og terrasser skal tilpasses terrenget og fritidsboligen i form og farge.

Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Min. 70% av lyskjeglen skal vende ned.

Det kan settes opp gjerde rundt inntil 30 % av hver tomt. Flaggstenger tillates ikke. Det skal være tilstrekkelig stengsler eller hindringer mot at sau og andre beitedyr kan sette seg fast under bygninger. Fri ferdsel skal ikke hindres.

Områder avsatt til parkering skal opparbeides på en velordnet og tiltalende måte.

### **2.3 Vegetasjon og terrengbehandling**

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Spesielt vektlegges markerte klynger av store bartrær, samt solitære furu. Tynning kan skje dersom dette er nødvendig for tomtas kvalitet.

Utstrekning av anleggsområde skal begrenses til det som er nødvendig for å gjennomføre godkjente tiltak. Bruk av skjæring og fylling skal minimaliseres. Alle terrenginngrep skal foretas og avsluttes slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

Av hensyn til terreng og vegetasjon kan materialtransport utenfor opparbeidet veg kun skje på snødekt mark.

### **2.4 Strøm, vann og avløp**

Det kan føres fram strøm til området. Alle typer kabler skal legges i bakken, fortrinnsvis i vegkant.

Vannforsyning og avløp skal fortrinnsvis skje gjennom anlegg som er felles for flere hytter, og være i henhold til godkjent VA-plan.

For de områdene hvor det gjennom godkjent VA-plan er planlagt fellesanlegg for vann- og/eller avløp, tillates ikke enkeltløsninger for ny eller eksisterende fritidsbebyggelse som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensingsloven.

## **2.5 Krav ved søknad om tillatelse til tiltak**

Vedlagt søknad om tillatelse til tiltak skal det følge situasjonsplan over tomt/festetomt, detaljert ihht. kommunens gjeldende krav til enhver tid. Situasjonsplan skal vise bygningers, atkomstvegers og parkeringsplassers korrekte plassering i horisontalplanet i forhold til reguleringsplanen.

Byggesøknad skal inneholde terrengsnitt i målestokk 1:200, påført høydekoter, som viser hyttens høyde i forhold til terrenget.

Byggesøknad skal videre opplyse om valg av farge og taktekkning.

## **3 BYGGEOMRÅDER**

### **3.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse - ny og eksisterende**

Det kan oppføres en fritidsboligenhet med 1 hytte + 2 uthus/anneks på hver tomt.

På tomt/festetomt tilknyttet atkomstveg, kan det opparbeides 2 biloppstillingsplasser for biler med BYA = 35m<sup>2</sup>.

Tomt/festetomt ikke tilknyttet atkomstveg, henvises til felles parkeringsplasser.

Både bebyggelse og biloppstillingsplasser regnes med i grad av utnyttning.

Uthus/anneks kan ha BYA inntil 30 m<sup>2</sup>.

Fritidsboliger kan i tillegg til angitt BYA ha lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) på inntil 30 m<sup>2</sup>.

Grunnmurhøyde skal ikke overstige 0,75m.

Møne- og gesimshøyde måles fra ferdig planert terreng. For å dempe virkningene av hyttene i landskapet skal hyttene plasseres lavt i terrenget. Høyde på fylling i forhold til opprinnelig terreng skal maksimalt være 1m.

### **3.2 Utnyttelsesgrad**

#### **Tomt 1-7, 33, 34, 45, 48, 50, 58-60, 69, 70 og eksisterende bebygde tomter:**

Grad av utnyttning pr tomt er BYA = 175 m<sup>2</sup>. Hvorav 35 m<sup>2</sup> er øremerket parkering. Fritidsboligens størrelse skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup>. BYA = 140 m<sup>2</sup> kan fordeles på fritidsbolig og inntil to separate bygg (uthus/ anneks).

Maksimal mønehøyde for hovedbygning og anneks/uthus er hhv 5m og 3,5 m.

Maksimal gesimshøyde for hovedbygning og anneks/uthus er hhv 3,5 m og 2,5 m.

**Tomt 32, 35-44, 49, 51-57, 61-68, 71-95 og for festetomtene 36, 37 og 39 på gnr 29 bnr 2:**

Grad av utnytting pr tomt er BYA = 200 m<sup>2</sup>. Hvorav 35 m<sup>2</sup> er øremerket parkering. Fritidsboligens størrelse skal ikke overstige 150 m<sup>2</sup>. BYA = 165 m<sup>2</sup> kan fordeles på fritidsbolig og inntil to separate bygg (uthus/ anneks).

Maksimal mønehøyde for hovedbygning og anneks/uthus er hhv 5m og 3,5 m.

Maksimal gesimshøyde for hovedbygning og anneks/uthus er hhv 3,5 m og 2,5 m.

**Tomt 8-31 samt 29/15:**

Grad av utnytting pr tomt er BYA = 210 m<sup>2</sup>. Hvorav 35 m<sup>2</sup> er øremerket parkering. BYA = 175 m<sup>2</sup> kan fordeles på fritidsbolig og inntil to separate bygg (uthus/ anneks).

Maksimal mønehøyde for hovedbygning og anneks/uthus er hhv 5m og 3,5 m.

Maksimal gesimshøyde for hovedbygning og anneks/uthus er hhv 3,5 m og 2,5 m.

Høyde på fylling i forhold til opprinnelig terreng skal maksimalt være 1m.

Maksimal høyde på fylling er 2,0 meter for tomtene 8-18, 24, 27-31, 81 og 29/15. Tomtene 19-23 og 25-26 kan ha maksimal høyde på fylling på 3,0 meter. Fylling over 2 meter må trappes og tilpasses eksisterende terreng. Byggesøknad skal vise dempende tiltak for å begrense landskapsvirkning av fylling.

**Tomt 29/40**

Eiendommen tillates bebygd med hovedbygg på BYA = 175 m<sup>2</sup> samt 1 anneks/uthus med BYA = 25 m<sup>2</sup>. Maks mønehøyde for hovedbygning er 4,5 meter. Det tillates oppstillingsplass på BYA = 36 m<sup>2</sup> for to biler.

**For tomtene 8, 9, 32, 35-38, 42-44, 64, 65, 75-77, 82-91:**

På disse tomtene kan det tillates oppført tverrloft. Disse kan ha maksimal mønehøyde på 5,75m.

**3.3 Område for skilek**

Innenfor område avsatt til skilek tillates ryddig av vegetasjon og tilrettelegging for bruk av området til skilek og uteaktiviteter. Det tillates også anlagt enkel skiheis innenfor området. Det kan også oppføres grillhytte/varmestue med mulighet for innlagt vann og avløp. Denne skal plasseres i nærheten av skiløypetraseen for sambruk.

**3.4 Skiløypetrasé**

Innenfor område avsatt til skiløype tillates rydding av vegetasjon og enkel terrengbehandling for at tråkkemaskinen skal komme fram.

**4 GRØNNSTRUKTUR**

**4.1 Turveg (omlegging av eksisterende stier)**

Innenfor området avsatt til turveg tillates rydding av vegetasjon og enkel opparbeiding og grusing av stier i 1 meters bredde.

#### **4.2 Turveg/sykelsti**

Traseen kan opparbeides i 2 meters bredde. Det tillates enkel terrengbehandling og grusdekke.

### **5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Kjøreveg**

Alle kjøreveger i planområdet bygges og driftes som private veger. Adkomstveger kan opparbeides med vegbredde inntil 4,0 meter medregnet vegskulder, mens stikkveger til en til tre hytter kan ha en bredde inntil 3,5 meter medregnet vegskulder. I tillegg til oppgitt vegbredde kommer nødvendig grøft med skjæring og fylling for alle kategorier av kjøreveger.

Byggegrense mot Votndalsvegen er 20 meter og Gversetvegen (KV4) 15 meter fra senterlinje. Gversetvegen kan opparbeides med vegbredde inntil 6,0 meter medregnet vegskulder.

#### **5.2 Parkeringsplasser**

Areal for parkering skal opparbeides for hytter som ikke har vegframføring.

### **6 Landbruks-, natur- og friluftsområder**

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

#### **Rp Bestemmelsesområde**

Innenfor det skraverte området på planen kan det midlertidig deponeres overskuddsmasser fra anleggsarbeid innenfor planområdet. Massene skal føres tilbake (brukes til pussing) når anleggsarbeidet er utført. Når alt anleggsarbeid innenfor planområdet er gjennomført skal området føres tilbake til den stand det var før deponiet ble tatt i bruk.