

Detaljregulering for Raudberg sameige 99/24

REGULERINGSFØRESEGNER

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, § 12, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Rauberg, PlanID 20050003 Vinje kommune, Telemark. Reguleringsplanen vart opphavleg vedteken i 2005, og vedteken endra i kommunestyret 10.05.12, sak 12/52., og vedteken endra i plan- og miljøutvalet 29.08.12, sak 12/83 etter klage.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Rauberg, PlanID 20050003 », Vinje kommune, Målestokk 1:1000, datert 04082011. Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og bygge- og anleggsverksemd innan planområdet.

Revidert 07.11.25

1.1 REKKJEFYLGJEFØRESEGNER

- a) Rekkefylgjekrav for kulturminne: Dersom riksantikvaren finn grunn til utgraving av automatisk freda kulturminne, skal dette skje før realisering av planen.
- b) Rekkefylgjekrav for byggeområda: *Turistanlegg med bueiningar for utleige* skal byggast ut før siste halvdel av *fritidseiningane* vert bygt ut.
- c) Rekkjefylgjekrav før byggjeløyve: Før det gjevast byggjeløyve på tomtene 102-107 skal P4 vere opparbeida.
- d) Rekkjefylgjekrav før utvikling ubygde feltet: Før det nye feltet skal utviklast (tomtene 101-124), må det utarbeidast og godkjennast ein VA-plan.
- e) Rekkjefylgjekrav før utvikling ubygde feltet: Før det nye feltet skal utviklast (tomtene 101-124), må det greiast ut kva konsekvensar utbygginga vil ha for vassmiljøet i Tyrvelidbekken. Utbygging skal ikkje føre til forringelse av den økologiske tilstanden, og det må vere krav til at ein må iverksette mildande tiltak som t.d. leggje om bekken i staden for bekkelukking mm for å sikre økologisk god tilstand av bekken.

1.2 FELLES FØRESEGNER

- a) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal førast tilbake til opphavleg utsjånad innan 1 år. Dette gjeld også gangvegar og vasspegel. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- b) Anleggsarbeid skal ikkje skje i påska (Skjærtorsdag - 2.påskedag), pinse (pinseaftan – 2.pinsedag), jul (julaftan - 2. juledag), eller nyttårshelg.
- c) Det skal ikkje setjast opp gjerde, hekk eller liknande i planområdet

- d) Grøntanlegg skal primært ha naturmateriale og planter som naturleg høyrer heime i fjellstroka.
- e) Installasjonar i samband med leidningsnett skal ha ei skånsam plassering og ei tiltalende utforming.
- f) Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan verke inn på eit automatisk freda kulturminne på ein måte som nemnt i Kulturminnelova § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendast med det same og arbeidet stansast i den utstrekning det kan berøre kulturminnet – jf. Kulturminnelova § 8, 2 ledd.
- g) Dersom ein skal setje i verk fysiske tiltak i vassdrag må det føreliggje løyve, jf. § 1 Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

1.3 OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

1.3.1 Fareområde, rasfare

Ingen føresegner

1.3.2 Omsynssone c), kulturmiljø

- a) Det er ikkje tillate å gjere noko form for varige eller mellombels inngrep som medfører å skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminne i området, eller framkalle fare for at dette kan skje.
- b) Hogst og skjøtsel i område må skje i samråd med dei regionale kulturminnemynde (Telemark fylkeskommune).

1.3.3 Bandlegging etter lov om kulturminne

- c) Det er ikkje tillate å gjere noko form for varige eller mellombels inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminne i området, eller framkalle fare for at dette kan skje.
- d) Hogst og skjøtsel i område avsett til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med dei regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

1.4 BUSETNAD OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

1.4.1 Felles føresegner for busetnad og anlegg

- a) ~~For fylgjande tomter er utnyttingsgraden sett til max 110 m², ikkje anneks: 32, 33, 37, 38, 48, 49, 50, 95, 96, 108 og 109.~~
- b) ~~For dei andre tomtene blir utnyttinga sett til maks 130 m² BYA pr hytteeining, i tillegg til eit anneks på inntil 30 m². Maksimalt samla bruksareal vert sett til 160 m² BYA.~~
- c) Hyttenes hovudvegger skal omslutte angitt koordinat merket med sirkel i planteikninga.

- d) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar og skisser, om nødvendig illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar skal vere ferdige før utbygging tar til, og skal leggjast fram for kommunen for godkjenning.
- e) Hyttene skal oppførast i ei høgd. Kommunen kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe.
- f) Hyttene skal ha:
- Takvinkel mellom 25—30 grader **24-34 grader.**
 - Mønehøgda skal ikkje overstige 6,3 meter **frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.**
 - ~~Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,9 meter.~~
- g) Hyttene skal plasserast slik at dei ikkje øydelegg utsikt unødvendig, gir sjenerande innsyn til eksisterande eller nye hytter, eller på annan måte unødvendig innverkar på det private hyttelivet.
- h) Krav til dokumentasjon
Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak. Detaljert utomhusplan for omsøkte tiltak innanfor bygningar skal syne:
- plassering av bygningar, kotehøgder ved inngangsparti og avkøyring frå veg
 - uteopphaldsareal
 - inngrepsfritt areal
 - parkering
 - tilkomst frå parkering til inngangsparti
 - eksisterande og nye høgdekoter, ev. punkthøgder
 - terrengsnitt frå alle fire sider av eksisterande og nytt terreng, samt parkering.
 - overvasshandtering
 - inngrepsfrie område
 - traséar for anlegg i grunnen (VA- og straumtilkopling)
 - snøopplag
- Små og/eller bratte tomter må spesielt syne til tilstrekkeleg areal for parkeringsplass, grøft, snøopplag og uteopphaldsareal med søknad, for å vurdere om tomta tillèt full utnytting.*
- i) Jordskjeringar og fyllingar skal ikkje vere meir enn 1,5 m over opphavleg terreng. Maks hellingsgrad på fylling skal ikkje overstige 34 grader. Kommunen kan godkjenne unnatak frå desse avgrensingar ved særskilte høve.
- j) Det kan monterast maksimalt 2 ljospunkt per frittliggjande fritidsbustad. Ljospunktet skal vere montert på vegg, og ha skjerm slik at berre bygget og det næraste terrenget vert opplyst. Ljoskjelder som lyser utover og oppover, samt blendar, er ikkje tillate. Dette gjeld òg ved utbytting av eksisterande ljospunkt.
- k) Maksimal BYA per tomt og om det er tillate å byggje sekundærbygg kjem fram av tabell 1. Ein kan omfordele BYA mellom hovudbygg og sekundærbygg, så lenge ein held seg innanfor maksimal BYA per tomt.

Tabell 1. Oversikt over tomter, utnyttingsgrad og parkering

Tomt nr.	m2 BYA inntil	Parkering
1-10	130+30	P1 vinter
Svartufs	130+30	P1 vinter
Tyrve	130+30	P1 vinter
11-15	130+30	
Myrstøyl	130+30	P sommar og vinter.
16-18	130+30	P1
19-31	130+30	
32	110 130+20	
33	110 130+30	
34-37	130+30	
38	110 110+20	
39-47	130+30	
48	110 130+30	
49	110 110+20	
50	110 130	
51-81	130+30	
Stuvestøyl	130+30	
82	130+30 110+20	
83	130+30 110+20	
84	130+30	
85	130+30 110+20	
86-94	130+30	
95	110 130+30	P sommar og vinter
96	110 130+30	
97-107	130+30	
104	130+30	Går ut
108	110 130+30	P sommar og vinter
109	110	
110-112	130+30	
113-124	130+30 110+30	

1.4.2 Fritidsbustader frittliggende

- Med unntak av hyttene 14,15 og 16 skal alle hytter byggast ut med høg sanitær standard og knytast til godkjent avløpsanlegg. Eksisterande hytter kan oppgraderast til høg standard og skal då knytast opp til godkjent vatn- og avløpsanlegg. Nye bygg skal ha høg standard og skal knytast opp til godkjent vatn og avløpsanlegg.
- Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg skal godkjennast av kommunen.
- Alle bygningar skal vere av tre med kraftig kledning eller av lafta tømmer eller ev. anna materiale forblenda med norsk naturstein. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv. Bygningane skal ha avdempande jordfarger. Takteking skal vera torv, bord, sedum, gras eller liknande. Bord er tillate med mørk overflate. Solcellepanel på tak er tillate med ikkje-reflekterande overflate.

- e) Som hovudregel skal møneretning ligge parallelt med høgdekotene.
- f) Som hovudregel skal ikkje arkar byggast høgare enn resten av bygget.
- g) Ikkje utbygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming.

1.4.3 Utleiehytter

- a) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- b) Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg skal godkjennast av kommunen.
- c) Alle bygningar skal vere av tre med kraftig kledning eller av lafta tømmer eller ev. anna materiale forblenda med norsk naturstein. ~~Bygningane skal ha mørke jordfargar. Tak skal tekkast med torv.~~ **Bygningane skal ha avdempande jordfargar. Taktekking skal vera torv, bord, sedum, gras eller liknande. Bord er tillate med mørk overflate. Solcellepanel på tak er tillate med ikkje-reflekterande overflate.**
- d) Som hovudregel skal møneretning ligge parallelt med høgdekotene.
- e) Som hovudregel skal ikkje arkar byggast høgare enn resten av bygget.
- f) Ikkje utbygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming.
- g) Det kan på tomt 24, 25 og 26 byggast hytter med to einingar i same bygg, so lengje grenser for grad av utnytting, storleik, høgder osv. ikkje vert auka.
- h) **Utleiehytter skal gjerast disponible for utleige minst 9 månader av året gjennom fellesdrift.**

1.4.4 Skiløype

- a) Raudbergvegen kan opparbeidast og tilretteleggast som løypetrase slik at den kan driftast av trakkemaskin.
- b) Løypetraseen kan nyttast **til p-plass for tomtene «Svartufs», «Tyrve», 1-10 og 16-18 i barmarkssesongen.** ~~av eksisterande hyttetomter (1-13 + "Svartufs" til p-plass.~~

1.5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12 -5 NR. 2)

1.5.1 Køyreveg

Raudbergvegen kan opparbeidast og leggjast til rette som løypetrase slik at den kan driftast av trakkemaskin. Vegen kan nyttast i barmarkssesongen av eksisterande hyttetomter **langs Raudbergvegen til p-plass (1-13 + "Svartufs" til p-plass).** **Tomter som har fått regulert vegtilkomst i barmarkssesongen kan parkere på eiga tomt.**

1.5.2 Parkering på grunnen

- a) **På alle tomter skal det etablerast 2 p-plassar.** ~~For alle nye tomter skal det etablerast 2 p-plassar internt på tomt,~~ med unntak av tomtene: "Myrstøyl" **«Svartufs», «Tyrve», 1-10, 16-18, 14, 16, 17, 18, "Stuvestøyl", 94, 104 95** og 108 som skal nytte felles p-

anlegg vist i plankart og tabell 1 i føresegnene. Parkeringsplassane på fellesparkering skal merkast med hyttenr.

- b) Alle hyttetomter utan vegsamband, tomtene «Svartufs», «Tyrve», 1-10 og 16-18 (1-13 + "Svartufs"), skal ha 2 parkeringsplassar kvar på P1 til vinterparkering. I barmarkssesongen kan desse tomtene nytte p-plass i tilknytning til løypetraseen langs Gamle Raubergvegen. Tomter som har fått regulert vegtilkomst i barmarkssesongen kan parkere på eiga tomt.
- c) Det kan oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med parkering etter godkjenning av kommunen.
- d) Felles renovasjonsordning skal etablerast på parkering P1.

1.5.3 Annan veggrunn

Ingen føresegner

1.5.4 Tekniske infrastrukturtraséar, VA leidning og straum.

I VA-traseane kan det gravast ned straumkablar, breiband, vatn- og kloakkleidningar.

1.6 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL. §12-5, NR. 5)

1.6.1 Friluftsføremål

- a) Det er ikkje høve til å påføre terreng eller vegetasjon skade, utover lett skjøtselsarbeid og tilrettelegging som fremjar friluftslivet og områdebruken til rekreasjon og ute opphald.

1.7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. §12-5 NR

1.7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Ingen føresegner

Bø, den 04.08.2011

Plankontoret Hallvard Homme AS

Revisjon A, endring av føresegner i tråd med vedtak, 01.07.2013
Revisjon B, framlegg til endring, 23.10.2025

Varsel om oppstart av planarbeid:	<u>21.03.2011</u>
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	<u>05.10.2011</u>
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsromet:	<u>01.11. – 26.12.2011</u>
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	<u>11.04.2012</u>
Eigengodkjent i kommunestyret den:	<u>10.05.2012</u>
Klagesakshandsaming:	<u>29.08.2012</u>