

KOMMUNEDELPLAN FOR VEGGLIFJELL 2019-2035 – BESTEMMELSER

Rollag kommune

Datert: 26.09.2019

Vedtatt dato:

Tilhørende dokumenter:

- Planbeskrivelse datert: 26.09.2019
- Plankart datert: 26.09.2019
- ROS-analyse datert: 26.09.2019

I GENERELLE BESTEMMELSER

1 Planens hensikt

1.1 Planens hensikt

Hensikten med kommunedelplan for Vegglifjell 2019-2035 er å fastlegge overordnede rammer for videreutvikling av Vegglifjell. Planen skal underbygge at Rollag er en reiselivskommune, med Vegglifjell som kommunens viktigste reisemål. Målet er å styrke attraktiviteten, verdiskapningen og helårsbruken av Vegglifjell og omkringliggende områder.

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Dersom ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, gjelder arealformål i vedtatte reguleringsplaner (listet opp under) så langt de ikke er i strid med denne planen. Bestemmelsene til gjerder og belysning i kap. 11 i kommunedelplanen gjelder foran reguleringsplanene.

PlanID	Plannavn	Ikrafttredelses dato	Sist revisjon
1975001	Skjærbrekka	13.06.1975	29.08.2017
1975002	Nedre Vamre (Vorset)	18.09.1975	
1975003	Årset – Votnedalen	07.12.1975	
1976004	Skjærbrekka – Myrefjell	23.09.1976	
1976005	Årset – Liset	06.10.1976	
1977001	Sundtjern	25.08.1977	
1978001	Vorset	24.01.1978	
1980002	Svartløk sameige	23.10.1980	
1986001	Skjærbrekka syd	30.01.1986	
1986002	Vorset sameie	27.02.1986	25.04.2017
1995001	Vegglifjell Persbu – Rust	05.10.1995	
1995002	Årseth – Votndalen	02.11.1995	

1995002	Årset-Votndalen(veg)	29.08.2017	
1997001	Killingdalen	26.06.1997	
1997002	Kirkejorden 28/2 (G. Kallerud)	02.10.1997	
1998004	Storhaug	27.08.1998	
2001001	Sundtjønn – gnr. 10/2	28.06.2001	
2003001	Rusthøgda	19.06.2003	
2003002	Lauvhovd – Persbu	19.06.2003	
2003003	Persbuhaugen 32/4	19.06.2003	
2003004	Sundtjønn gnr. 15/1	19.06.2003	
2004001	Øvre Svartli	12.05.2004	
2004003	Veggli friluftspark	21.10.2004	
2005001	Sundtjønnskarven	10.02.2005	
2005002	Dalsethaugen	16.06.2005	
2005003	Votndalen endring veier	20.10.2005	
2007002	Mjogetjønnhaugen	21.06.2007	
2007003	Votnedalseter	21.06.2007	
2007006	Rustvegen	22.11.2007	
2007007	Tveitensameie/Persbuhaugen	22.11.2007	
2008001	Mjogetjønn veiløsning	31.01.2008	
2008003	Svartløk- Smylehaug- Sundtjønn vest	08.05.2008	
2008004	Mykstulien hytteområde	11.09.2008	
2009001	Del av 30/2 Årseth - Votnedalen	07.05.2009	
2010001	Hekåe hyttefelt	16.09.2010	
2010002	Sundtjønnskarven	16.09.2010	
2010004	Sagstugo og Myrefjell seter	16.12.2010	
2010005	Killingdalen Sør	16.12.2011	
2010006	Nedre Vamre	16.12.2010	
2010007	Deveg	16.12.2010	
2011001	Deveg II	17.02.2011	
2011002	Lauvhaugen	17.02.2011	
2011004	Årseth-Høggerud		
2011005	Skjærbrekka	16.12.2011	
2012002	Rustseter-Rusthøgda	14.12.2012	
2012002	Rustseter-Rusthøgda	06.06.2017	
2012006	Dalsethaugen Rustvegen	05.09.2013	

2013001	Del av 31/1 (2 tomter) Svartli	20.06.2013	
2013002	Øvre Svartli	19.06.2014	
2014004	Storhaug - Kråkås	12.02.2015	
2014005	Del av Årset Votndalen	20.06.2016	28.11.2017
2015001	Mogen - Lauvhaugen	19.06.2015	
2015002	Mykstulia - Lauvhovd	19.06.2015	19.03.2019
2015003	Fortetting Mykstu - Lien	11.02.2016	
2016002	Dalhøgd	12.05.2016	
2017001	Rustvegen vest	22.06.2017	
2017002	Høghaug-Myrefjell	13.09.2018	
2017003	Myrefjell-Fjøse	18.12.2017	
2017004	Persbu-Høybuli	05.04.2018	
2017005	Camping Persbu		
2017007	Steintjønn	13.09.2018	
2018001	Veggli skisenter		
2018002	Vegglifjell Resort		
2018003	Årset - Votndalen 2		
2018004	Gverset - Hekåe		
2019002	Myrefjell - Høghaug med turistanlegg		

2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 a, d, k, l, m ikke igangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan, dersom ikke annet er fastsatt i disse bestemmelsene.

Retningslinje

På grunn av hensynet til utbyggingsløsning og gjennomføring, bør sammenhengende byggeområder reguleres i felles plan, uavhengig av grunneierforhold. Kommunen forutsetter at grunneiere samarbeider om felles plan, ref krav om felles planlegging i kap. 15, basert på avtaler. Avgrensning av reguleringsplan skal avklares i forhåndskonferanse med kommunen, før reguleringsarbeidet starter.

Kommunen vil legge vekt på samordning med naboeiendommer når det tas stilling til behovet for regulering.

I nye områder for fritidsbebyggelse er det krav om plansamarbeid med inntekts- og kostnadsfordeling.

2.1 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, forutsatt at det skjer i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser og at det ikke vanskeliggjør utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Oppføring av anneks/uthus/garasje og mindre tiltak på eksisterende bygninger som tilbygg, påbygg eller ombygging.

- Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder uten reguleringsplan, jfr. 11.2.
- Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg.
- Heisanlegg, alpinferdarter, skiløyper og anlegg for snøproduksjon med nødvendig tilhørende infrastruktur innenfor områder som er avsatt til alpinområder, jfr. 11.6.
- Tiltak i seterområder, jfr. kap. 9.
- Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv og allmennhetens ferdsel i LNF-områder, jfr. 13.1.

Retningslinje

Før det gis tillatelse til tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven, kan kommunen kreve at eventuelle nye interessekonflikter i forhold til miljø, omgivelser og landskap, naturvern, kulturvern, landbruk, friluftsliv, barn og unge samt andre berørte grupper synliggjøres og veies mot nytte av tiltaket. Før nye områder tas i bruk til byggeområder kan kommunen kreve ROS-analyse.

Dersom området kan være flom- og rasutsatt, skal det foreligge særskilt vurdering av disse forhold.

3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4)

3.1 Byggeområder generelt

Utbygging i de enkelte byggeområdene kan ikke gjennomføres før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vann og avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og renovasjon. I områder som inngår i forsyningssoner for felles vannforsyning kan det ikke etableres enkeltanlegg eller enkeltutslipp for gråvann/svartvann før det er etablert felles vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften.
- Adkomst og parkering som dekker de behovene utbyggingsområdet skal betjene.
- Adkomst til sti og løypenett.
- Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse vil det stilles krav om planfri kryssing mellom skiløyper og heistrasèer/veier.

Retningslinje

I reguleringsplan skal det vurderes å stille rekkefølgekrav for nødvendig teknisk infrastruktur, stier, skiløyper, planfri kryssing mellom vei og skiløyper, offentlige rom, energiforsyning, omlegging/kabling av høyspentlinjer, uteoppholdsareal og lekeområder.

Rekkefølgekrav kan søkes løst gjennom utbyggingsavtale.

3.2 Skitunnel

Før godkjenning av reguleringsplan for Killingdalen sentrum skal forhold omkring bygging av eventuell skitunnel/sammenbindingsveg Veggliell-Tinn være avklart, herunder areal for tunnelpåslag, deponering av masser etc. Areal for tunnelpåslag, sammenbindingsveg mot Tinn og annet vegformål skal reguleres i den aktuelle planen.

3.3 Byggeområder for reisemålsutvikling og tilhørende byggeområder for fritidsboliger

Utbyggingsområder for skianlegg, byområde, fritidsboliger og eventuelt ski/vegtunnel i området. Killingdalen skal bygges ut samtidig for å sikre at det oppnås en helhetlig reisemålsutvikling. Det skal utarbeides utfyllende og tilpassede rekkefølgebestemmelser til den enkelte reguleringsplan, og som skal sikre en samtidig gjennomføring av hele reisemålsutviklingen.

4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

4.1 Bruk av utbyggingsavtaler

Kommunen kan i henhold til plan- og bygningslovens § 17-2 vurdere å inngå utbyggingsavtaler. I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis.

4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Når det er flere utbyggere/grunneiere i et område skal partene seg imellom avtale kostnadsfordelingen og selv sørge for evt. tinglysning av heftelser.

Retningslinje

Kommunen vil inngå utbyggingsavtale med utbygger/grunneiere av alle reguleringsplaner som har til formål å utnytte arealene til fritidsbebyggelse eller turistmessig utbygging. Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre bygging og drift av nødvendige fellestilltak for "grønn infrastruktur" innenfor egen reguleringsplan samt nødvendige fellestilltak utenfor reguleringsområdet til planen.

5 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3)

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt eller i fellesskap for et utbyggingsområde.

Retningslinje

I utviklingsområdene bør overvannshåndtering planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

6.1 Byggegrense mot vassdrag

For områder langs vassdrag (som fremgår av kartet) inntil 50 meter fra vassdrag og 100 m fra større vann målt i horisontalavstand ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstilltak som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven. Dette gjelder også mindre masseuttak og terrengbearbeiding (veier) som ikke er søknadspliktige.

Retningslinje

Det kan gis dispensasjon for utvidelse, ombygging eller gjenreising av eksisterende bebyggelse innenfor byggegrensen mot vassdrag forutsatt at ny bebyggelse ikke kommer nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

7.1 Naturkvaliteter

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Ved reguleringsplan for utbyggingsområder i randsonen av verneområder, jfr. 16, skal planens konsekvenser for verneområdet vurderes særskilt.

7.2 Vannkvalitet

Gjeldende miljømål for vannkvalitet i Lågen og sidevassdragene er maksimum 50 TBK/ 100 ml. Kommunen skal følge opp målene ved at det utføres resipientkontroll.

8 Terrengbehandling (pbl § 11-9 nr. 6)

8.1 Terrengbehandling

Inngrep i terrenget skal begrenses slik at omkringliggende terreng bevares. Bygninger skal plasseres ut fra tomtens beskaffenhet og tilliggende bebyggelse.

Veier og andre inngrep skal i størst mulig grad følge terrenget på en naturlig måte. Rør og kabler skal framføres i grøfter som legges i veibane så langt dette er praktisk mulig.

Ved alle tiltak i terrenget skal det umiddelbart ryddes opp og tiltaket ferdigstilles. Maksimal høyde på skjæringer og fyllinger er 2 m. Fyllinger skal terrengtilpasses.

Retningslinje

I reguleringsplan inntil verneområde bør det defineres en randsone som avsettes til LNF-formål.

9 Bevaring av kulturmiljøet (pbl § 11-9 nr. 7 og 8)

Det tillates tiltak for å tilrettelegge for næring eller reiselivsvirksomhet i seterområdene forutsatt at dette fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø og kulturlandskapet rundt.

Kulturminnemyndigheten skal gis adgang til å uttale seg om tiltak i setermiljø.

Retningslinje

Disse bestemmelsene gjelder for setrer som ikke har mistet sitt seterpreg som følge av ombygging til fritidsbolig e.l.

Definisjon av setervoller: Bebyggelse med nærmest dyrkede arealer/beitemark som kan defineres som en naturlig avgrenset enhet. For setervoller gjøres jordlovens bestemmelser 9 og 12 gjeldende gjennom reguleringsbestemmelser.

Områder der det ikke er videre plankrav må likevel behandles etter kulturminnelovens bestemmelser. Etter kulturminnelovens § 3.1 må det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje uten at det er lovlig etter § 8 i kulturminneloven. Regional kulturminnevernmyndighet må ved tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner som nevnt i § 3 første ledd, tidligst mulig få saken til uttalelse. Ved konflikt mellom tiltak og automatisk fredete kulturminner kan det søkes om dispensasjon fra vernebestemmelsene, jmfør § 8, 1. ledd. Kulturminnevernmyndigheten avgjør da om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre større private tiltak, må det undersøkes om planforslaget/tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminnelovens §§ 8 og 9.

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid fremkommer uforutsette funn av automatisk fredete kulturminner, må arbeidet med det samme stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. kml. § 8, 2. ledd.

Alle byggesøknader på bygg eldre enn 1850, som medfører riving eller vesentlig endring, skal sendes fylkeskommunen for uttale før kommunen fatter vedtak, jmfør kulturminneloven § 25. Seterområder skal i størst mulig grad ivaretas slik de historisk har fremstått.

10 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

10.1 Krav til reguleringsplan

Som grunnlag for å sikre god kvalitet i planleggingen skal det foreligge planbeskrivelse som klargjør:

- Bakgrunnen og formålet med tiltaket.
- Forholdet til overordna planer.
- Innholdet i planen.
- Forholdet til omkringliggende byggeområder og infrastruktur.
- Viktige miljøkvaliteter innenfor planområdet, herunder estetikk.
- Hvordan hensynet til natur, miljø og sarnfunn er ivaretatt.
- Hensyn til kulturminner og kulturmiljø.
- Vann og avløp.

Reguleringsplanen skal vise og/eller ha bestemmelser om:

- Plassering av bygninger/tomter/anlegg
- Utnyttelsesgrad, høyder, takform, farge og materialbruk
- Areal som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNF-område.
- Grøntområder, gangveier, turstier og skiløyper
- Adkomst og parkering
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Vurdering av fare for skred
- Tilstrekkelig areal for snøopplag
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer året rundt.
- Bruk av eventuelle midlertidige områder og krav til istandsetting/tilbakeføring av slike
- Terrengsnitt med kotehøyder som viser planlagt bebyggelse og øvrige inngrep som veier, parkeringsplasser og andre anlegg/installasjoner, skal følge reguleringsplan
- Løsning for ski inn/ski ut i aktuelle områder, og hvordan disse henger sammen med nedfarer heiser og langrennsløyper
- Planer for veier, strømforsyning, vannforsyning, overvannshåndtering og avløpsanlegg
- Arealer til knutepunkt og gangveier til og fra disse
- Bevaring av kulturmiljøet

II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

11 Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr. 1)

11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Bebyggelsens utforming

Bærekraftig materialbruk skal legges til grunn for all ny bebyggelse og arkitektonisk og estetisk utforming skal bygge opp under dette. Bebyggelsen skal tilpasses det landskap den inngår i. Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.

Retningslinje

Utforming og plassering av bygninger:

- Ved utforming og plassering av bygninger skal bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk m.m. utformes i samsvar med kommunens retningslinjer for stedlig byggeskikk (Byggjeskikk og bruk — Numedal. 1991) jfr. plan- og bygningslovens 74 nr. 2.

- Det bør ikke legges opp til bebyggelse på høydedrag eller særlig bratte og fremtredende steder i terrenget.
- Alle bygninger bør ha saltak med vinkel mellom 20-30 grader. Hovedmøneretning skal tilpasses nærliggende bygninger. Hovedmøneretning skal normalt følge høydekurvene i terrenget.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjæmmende skjæringer eller fyllinger. Tilsåing og oppussing av utbyggingsområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges. Dette bør så langt som mulig sikres gjennom reguleringsbestemmelser.
 - Reguleringsbestemmelser for det enkelte område for fritidsboliger skal fastsette maks. størrelse på bygninger. Større hytter bør lokaliseres til spesielle felt.
 - Store bygningsvolumer bør utformes slik at bygningene virker oppbrutt i fasade og gesims. Bebyggelsen innenfor hyttetomten bør fordeles slik at den i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og harmonerer med øvrig bebyggelse og omgivelser. Tillatt bebyggd areal kan fordeles på flere separate bygg.
 - Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør utbyggingens følger for beitebruk, jaktretter og ferdselsretter i området vurderes.
 - Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.
 - Ved utbygging og gjennomføring av tiltak i sentrumsområde i Killingdalen, og ved utbygging av annen ervervsvirksomhet, bør det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i Byggeforskriftene, samt Vegnormalen, kan gjøres gjeldende for alle uteområder der disse er egnet.
 - Flaggstenger tillates ikke.

Bebyggelsens størrelse

Bestemmelser for utforming og plassering av bygninger, herunder maksimalt tillatt utnyttelsesgrad, størrelse og høyde på bygninger, samt takform skal tilpasses forholdene på stedet og fastsettes i reguleringsplan.

Dersom eksisterende tomt med bygg ikke er omfattet av reguleringsplan eller dersom graden av utnytting ikke er fastsatt i reguleringsplan, kan den samlede bygningsmassen innenfor tomta utvides inntil 175 m² BYA ikke medregnet parkeringsareal. Størrelsen på enkeltbygg skal ikke overstige 140 m² BYA.

Krav til utforming av bygg gjelder tilsvarende for utvidelser av eksisterende fritidsbygg uten reguleringsplan.

Friluftliv og ferdsel

Ved utbygging av nye byggeområder og foretting av eksisterende skal det foretas en analyse av nye tiltak i forhold til ferdsel, lekeområder og andre friområder. Skiløyper må i minst mulig grad krysses av veger eller på annen måte hindres. Det skal avsettes korridor med 20 byggegrens fra hovedskiløyper til nye hytter, tilsvarende bør tilstrebes for viktige turstier. I alle byggeområder skal det tilrettelegges for interne løypetraseer og settes av ferdselsårer for gående. Det skal tilrettelegges for tilbringerløyper til hovedløypenett. Utvikling av sti- og løypenett bør inngå i grunneieravtaler.

Ved planlegging av områder for ski (anlegg eller traseer i terrenget) må skredfare vurderes.

Retningslinje

Traseer for skiløyper, turstier og lignende fra Kommunedelplan for stier og løyper er markert med linjer i plankartet. Sti og løypeplanens bestemmelser gjelder for disse.

Hensynet til myke trafikanter, samt barn og unge.

Spesielt ved planlegging og utbygging av sentrumsområdene omkring Killingdalen, skal det tas hensyn til framkommeligheten for myke trafikanter, og at en stor del av trafikken internt mellom de ulike byggeområdene kan foregå til fots. Det skal tilrettelegges for egnede og trygge oppholdsarealer for barn og unge som kan benyttes til fri lek sommer og vinter.

Gjerding

Fritidseiendommer skal av hensyn til beite- og ferdselsinteressene normalt ikke gjerdes inn. Det kan likevel gjennom reguleringsbestemmelser åpnes for at en mindre del (inntil 1/3 av tomtearealet) av eiendommen kan gjerdes inn. Eier av gjerde plikter å føre tilsyn og foreta jevnlig og nødvendig vedlikehold. Strømgjerde tillates ikke. For festetomt regnes tomtearealet til 1 daa, og grunneieres tillatelse må foreligge.

Belysning

Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.

Energibruk

For å redusere energibruken, bør det reguleringsplanarbeidet stimuleres til og veiledes om alternative energikilder i hytteområdene. Det bør vurderes om maksimalt strømuttak skal reguleres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Parkering

Nødvendig parkering for hvert enkelt byggeområde skal løses internt på feltet.

Retningslinje

Parkering for dagsturister og busser bør være i gangavstand fra heisanlegg og for start av skiløyper langrenn.

Påkobling til offentlig vann og avløp

All ny og eksisterende bebyggelse skal kobles til offentlig vann og avløp, jfr. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Dersom slik påkobling er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

11.2 Fritidsbebyggelse

I byggeområder for fritidsbebyggelse kan det oppføres ny fritidsbebyggelse etter reguleringsplan.

Eksisterende fritidsbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse skal nye byggetiltak tilfredsstillende følgende krav inntil det foreligger reguleringsplan for området:

- Atkomst skal ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Maksimal tillatt BYA er 210 m² der forholdene ligger til rette for det. Dette inkluderer 35 m² til parkering. Størrelsen på enkeltbygg skal ikke overstige BYA = 150 m².
- Utforming, farge og materialvalg skal tilpasses landskapet og bebyggelsen rundt. Skjæring/fylling tillates med inntil 2,0 meters avvik fra eksisterende terreng. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 20-30 grader.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.

- Store ubrutte vindusflater tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskin. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m². Frittstående garasje tillates ikke.

Fremtidig fritidsbebyggelse

Reguleringsplaner for områder for fremtidig fritidsbebyggelse kan avsette arealer til skiløyper, turstier, grønnstruktur og nedfarter.

- Områder brattere enn 1:4 kan ikke bebygges. For utnyttelse av byggeområder brattere enn 1:6 kreves særlig terrengtilpasning gjennom vedtatt reguleringsplan.
- Ny bebyggelse skal ha maks. mønehøyde 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det bør unngås store fyllinger. Tillatelse til oppføring av hytte med tverrloft skal fremgå av reguleringsplan.
- Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 meter.

Arealer som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNF-område, jfr. 10.1.

11.3 Sentrumsformål

I områder avsatt til sentrumsformål kan det etter reguleringsplan etableres forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning og nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

- Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 12,5 meter.

11.4 Råstoffutvinning

Vesentlig utvidelse av eksisterende eller oppstart av nye områder for råstoffutvinning, kan bare skje gjennom godkjent reguleringsplan. Etterbruk skal beskrives og fastsettes i driftsinstruks og reguleringsplan.

Før avvikling av driften skal det utarbeides en rehabiliterings-/miljøoppfølgingsplan. Planen skal vise etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

Retningslinje

Det skal ved utarbeiding og behandling av reguleringsplan legges vekt på behov for uttak av aktuell masseforekomst, transportavstander og hensyn til miljø og omgivelser.

11.5 Næringsbebyggelse

Innenfor områdene kan det tillates oppført bygg for servering, overnatting og servicetilbud og tilhørende aktiviteter, som ledd i utvikling av reiselivsvirksomhet.

11.6 Idrettsanlegg

Innenfor arealene kan det etableres anlegg for alpin/skileik, skitunnel med standplass for skiskyting og også skiløyper med tilhørende anlegg. Anlegg tilhørende skitunnel skal fortrinnsvis legges under bakken. Dersom det er mulig skal inngangsportaler til skitunnel legges inn til byggeområde for sentrum.

12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2)

12.1 Veiutforming

Oppgradering og omlegging av offentlige veier eller veier som skal overtas av kommunen skal skje i henhold til kommunens veinormal.

Avvik kan tillates dersom optimal standard medfører uforholdsmessige inngrep i natur og landskap, dyrkamark eller uforholdsmessig høy kostnad.

Gang- og sykkelvei skal være minst 2,5 meter bred.

12.2 Parkering

Innenfor områdene kan det anlegges parkering til sentrumsområdet og utfartsparkering i Killingdalen. Parkeringsplassene skal ikke asfalteres.

13 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl §11-7 nr. 5)

13.1 Fellesbestemmelser for LNF-områder

I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell landbruksdrift eller allment friluftsmål.

Gjenoppbygging etter brann kan tillates under forutsetning av at det ikke blir flere bruksenheter.

Det er tillatt å tilrettelegge for mindre tiltak for friluftsliv og allmenn ferdsel i LNF-områder, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige interesser innenfor landbruk, natur, vilt, kulturlandskap eller kulturminner.

I seterområder i LNF kan det tillates bruksendring, innvendige ombygginger, tilbygg eller andre tiltak forutsatt at dette er i tråd med bestemmelsenes kap. 15.

Retningslinje

Utforming og plassering av bygninger

Bygninger tilknyttet stedbunden næring bør ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. For seterbebyggelse gjelder tilsvarende, samt retningslinjer som er gitt for utforming og plassering av bygninger i byggeområder.

Ny seterbebyggelse kan tillates der det ikke finnes slik fra før. Primært bør gammel bebyggelse og tufter brukes/settes i stand. Byggematerialer, størrelse, form og farge skal harmonere med og underordnes tidligere tradisjon.

Av hensyn til friluft- og naturverninteresser bør det ikke føres opp bygninger over fregrensa.

Oppgradering av setre

For endring av bebyggelse som ikke er ledd i stedbunden næring skal det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen, jf. Pbl.

Eksisterende bebyggelse i tilknytning til setervollene kan tas i bruk til miljøbasert næringsutvikling som kan styrke landbrukets næringsgrunnlag. Det kreves enkel naturvennlig opparbeidelse, som ivaretar biologisk mangfold, landskapsverdier, estetikk, byggeskikk etc.

13.2 Spredt boligbebyggelse i LNF

Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder kan utvides forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Det tillates ikke økning i antall bruksenheter over 200 moh.

13.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF

Eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder kan utvides, forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Følgende begrensninger gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder:

- For utnyttelse av byggeområder brattere enn 1:6 kreves særlig terrengtilpasning gjennom vedtatt reguleringsplan. Områder brattere enn 1:4 bør ikke bebygges.
- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Maksimal tillatt BYA er 175 m² der forholdene ligger til rette for det. Størrelsen på enkeltbygg skal ikke overstige 140 m² BYA.
- Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 meter.
- Utforming, farge og materialvalg skal tilpasses landskapet og bebyggelsen rundt. Det skal etterstribes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Store ubrutte vindusflater tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m². Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang og inngjerding av eiendom tillates ikke.
- For arealer som ligger innenfor Villreinkorridoren og ikke er regulert med reguleringsplan maksimal tillatt BYA er 100 m² og maksimal mønehøyde er 5,5 meter.

Omfang og lokalisering

Nye hytter kan ikke plasseres i konflikt med kulturminner, eksisterende drikkevannskilder eller eksisterende sti- og løypenett, og ikke nærmere større vann enn 100 meter og nærmere vassdrag enn 50 meter. Det skal tas hensyn til viktige landbruks-, natur-, vilt- og friluftsinnteresser. Det må sikres adkomst før utbygging av nye fritidsboliger. Allerede fradelte hyttetomter kan bebygges.

Bestemmelser om jordloven (Jordlova 2, 2. ledd). Jordlovens 9 og 12 skal gjelde.

Retningslinje

En skal søke å unngå at dyrket og dyrkbar jord omdisponeres til andre formål. Hensyn til bevaring av verdifullt kulturlandskap og bygningsmasse skal tillegges særlig vekt. Det skal legges til rette for å stimulere stedbunden næring, herunder næringsmessig utnyttning av jakt, fiske og andre utmarksressurser gjennom utleie i kombinasjon med enkle husvære.

Ved søknad om dispensasjon fra LNF-formålet for andre tiltak enn overstående skal følgende forhold dokumenteres og tas hensyn til:

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for viktige interesser innenfor temaene:

- Naturvern og biologisk mangfold
- Kulturminner
- Landskap og kulturlandskap
- Friluftsliv, stier og løyper
- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for naboskap og omgivelser, for eksempel i form av forurensning, støy, skjæmmende utelagring eller lignende.

Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ta hensyn til estetiske forhold

Det skal foreligge godkjent adkomst via sekundærnett

Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsledning

13.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF

Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder kan utvides forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

14 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6)

14.1 Aktivitetsplasser

Det kan etableres aktivitetsplasser langs vann innenfor planområdet etter dispensasjon. Aktivitetsplasser skal tilpasses forholdene på stedet og ikke være skjjemmende i landskapet.

Aktivitetsplasser skal være tilgjengelige for allmennheten.

III HENSYNSSONER

15 Hensynssoner (pbl § 11-8)

15.1. Hensyn annen sikringszone (H190)

Ski/vegtunnel

Innenfor området kan det anlegges kombinert bil- og skitunnel med tilhørende installasjoner. Linjene som viser kombinert ski/vegtunnel representerer en korridor og vil kunne forskyves gjennom etterfølgende reguleringsplan. Anlegget forutsettes å ligge innenfor området på plankartet. Innenfor området tillates ikke tiltak som er til hinder for bygging av ski/vegtunnel, uten etter tillatelse fra Rollag kommune.

Arealbruken skal fastlegges i detalj ved reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for kombinert ski/vegtunnel skal det ivaretas tiltak for å hindre avrenning til vann og vassdrag, håndtering av forurensende masser og andre avbøtende tiltak både for anleggsperioden og permanent drift. Det skal utarbeides retningslinjer som viser prinsipper for behandling og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden.

15.2 Hensyn reindrift (H520)

Innenfor områdene kan det ikke tillates fradelt og/eller bebygd nye tomter for fritidsbebyggelse, dersom ikke tomten tidligere er fradelt og godkjent i disposisjonsplan.

Antallet fradelte og godkjente ikke bebygde tomter innenfor villreinkorridoren er gitt under pkt 13.2.

Det tillates ikke etablert nye veger innenfor områdene, eller utbygd anlegg for strøm, vann eller avløp. Anlegg i forbindelse med ski/vegtunnel tillates.

Retningslinjene gjelder ikke for tiltak til jord- og skogbruksdrift.

Det bør ikke etableres nye skiløyper innenfor området.

Eksisterende fritidsbebyggelse tillates ikke utvidet ut over de rammene som er gitt under punkt 13.2

Eksisterende stier/løyper innenfor dette området skal bestå, men når villrein nærmer seg Vegglijfjell fra Hardangervidda eller Blefjell og krysser nærmere definerte grenser vil Rollag kommune stanse oppkjøring av skiløyper i villreinkorridoren og anmode skiløper om å ikke bevege seg inn i korridoren. Det vil inngås avtale om stans av alpinanlegg i villreinkorridor når villrein kan tenkes å trekke mellom Hardangervidda og Blefjell.

Det bør vurderes å regulere ferdsel i tidsavgrensede perioder i medhold av villlovens 7 i samarbeid med overordnede myndigheter for å unngå uro på villreinens bruk av villreinkorridoren.

15.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Båndlagt etter lov om kulturminne av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredet kulturminne. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

H570_1: Nordmannsslepa nord

H570_2: Nordmannsslepa sør

H570_3: Kjemhus gravfelt

15.4 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Vegetasjon og landskapet skal bevares slik at kulturminnet kan oppleves i en meningsfull landskapskontekst. For at kulturmiljøet skal kunne oppleves, kan det etter avtale med kulturminnemyndighetene, tillates tilrettelegging for stier, vegetasjonspleie og formidling. Det skal utformes skjøtselsplan og lages avtaler om vegetasjonspleie der det er ønskelig med tilrettelegging for informasjon om kulturminnene/kulturmiljøet. Dette må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

15.5 Gjennomføringszone - Krav om felles planlegging (H810)

Før det legges fram en reguleringsplan for de enkelte utbyggingsområdene, skal kommunen godkjenne en overordnet plan for hele bestemmelsesområdet som definert i plankartet. Planen med tilhørende kart skal omfatte temaene:

- Arealbruk. Areal som ikke skal bebygges skal reguleres til grønnstruktur eller LNF-område.
- Utbyggingsrekkefølge
- Nødvendige tiltak for fremføring av ny eller oppgradering av teknisk infrastruktur.
- Areal til traseer for nedfarter, skiløyper og turstier, samt heisanlegg.

Planen kan fastsette rekkefølgebestemmelser for tiltak som finnes nødvendig for å utvikle hele planområdet i henhold til kommunedelplanen. Slike rekkefølgekrav kan søkes gjennomført ved utbyggingsavtale, jfr. kap. 4.

Kravet gjelder for området merket med hensynssone:

H810_1: Krav om felles planlegging Dalsethaugen

H810_2: Krav om felles planlegging Persbu øst

H810_3: Krav om felles planlegging Persbu vest

H810_4: Krav om felles planlegging Svartli

H810_5: Krav om felles planlegging sammenbindingsvei øst

H810_6: Krav om felles planlegging sammenbindingsvei vest

H810_7: Krav om felles planlegging Halvfartjønn

H810_8: Krav om felles planlegging Sundtjønn

H810_9: Krav om felles planlegging Skjærbrekka

Retningslinje

Kommunen ønsker at grunneierne skal samarbeide om felles reguleringsplaner, og kan sette krav til felles reguleringsplaner for områder som geografisk eller på andre måter naturlig hører sammen. Ved utarbeidelse av felles plan skal følgende forhold utredes og søkes gjennomført der det etter kommunens skjønn er relevant:

- Ny adkomstvei som vist i plankartet.
- Gang- og sykkelveger
- Sammenhengende skiløyper
- Traseer for tur- og sykkelstier
- Spesielle rekreasjons- og aktivitetstilbud

Andre forhold som avdekkes i forbindelse med utarbeidelse av senere planer kan også kreves utredet.

16 Bestemmelsesområder (pbl § 11-11)

Bakgrunnen for bestemmelsesområdet er å hindre aktivitet mot villreinkorridoren.

Buffersonen vil gjelde 150 m fra villreinens leveområde.

Det er ikke tillatt med nye tomtetildelinger innenfor buffersonene.

Følgende er tillatt:

Påbegynte veier i reguleringsplaner, men det tillates ikke etablering av nye veier. Godkjente reguleringsplaner/disposisjonsplaner skal fremdeles gjelde.