

**REGULERINGSPLAN FOR
VIKJE BOLIGOMRÅDE,
GNR 9 BNR 4, ROLLAG KOMMUNE**

VERSJON 22.04.2010

- A. PLANBESKRIVELSE**
- B. REGULERINGSBESTEMMELSER**

Reguleringsplanen er utarbeidet av:

**Naturforvalter Kjetil Heitmann,
Numedalstunet 3628 Veggli
Tlf. 90 91 98 60
Kjetil.heitmann@numedal.net**



**Numedal Hytteutvikling AS
Numedalstunet 3628 Veggli
Tlf 32 74 77 35 / 92 28 68 99**



INNHold:

A. PLANBESKRIVELSE

1. Beskrivelse av planområdet.
2. Intensjon for reguleringsarbeidet.
3. Planens innhold:
 - 3.1 Overordnet profil for området
 - 3.2 Prinsipper for videre utvikling
 - 3.3 Arealer for fritidsbebyggelse
 - 3.4 Skiløyper, stier og annen reiselivsmessig infrastruktur
 - 3.5 Infrastruktur (veg/energi/vann/avløp)
 - 3.6 Områder for landbruk, skogbruk mv.
4. Forhold til overordnede planer.
5. Miljøvurderinger

B. REGULERINGSBESTEMMELSER

- § 1. Avgrensning av planområdet
- § 2. Reguleringsformål
- § 3. Fellesbestemmelser
- § 4. Områder for bebyggelse og anlegg
- § 5. Samferdselsanlegg og infrastruktur
- § 6. Områder for grøntstruktur
- § 7. Områder for landbruks-, natur- og friluftsmål
- § 8. Andre bestemmelser

Vedlegg:

1. Plankart i SOSI-fil, originalformat og nedfotografert til A3.
2. Oversiktskart over planområdet i kommuneplan for Rollag
3. Oversiktskart – vurdering av myke trafikanter (gang- og sykkelveg)
4. Detaljert plan over avkjøring fra riksveg 40

A. PLANBESKRIVELSE

1. Beskrivelse av planområdet

Historikk

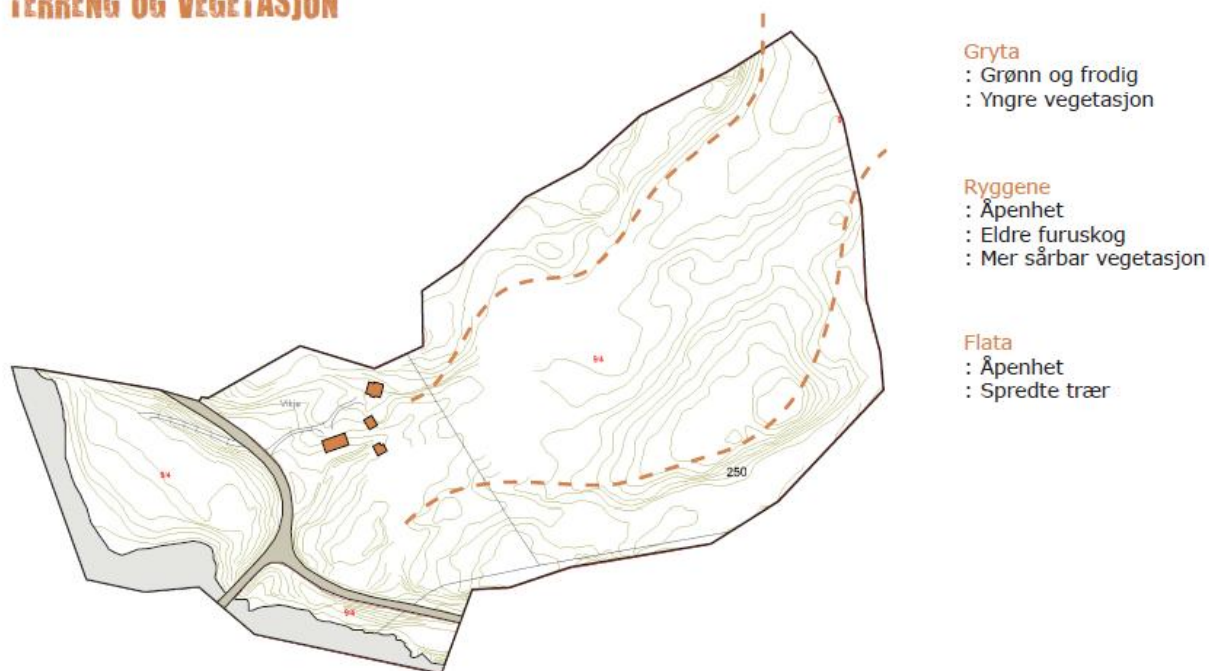
Vikje gnr 9 bnr 4 er en tidligere plass under gården Toenlykkja. Plassen er første gang omtalt som boplass under Øvre Toen i år 1802, og ble tinglyst som husmannsplass i 1836. Plassen ble kjøpt fri i siste del av 1800-tallet, og kjøpt opp av Numedalskommunene i 1906 i forbindelse med en konkurs. Eiendommen ble forpakta bort og var bebodd fram til 1980-tallet. Rollag kommune kjøpte ut eiendommen på slutten av 1900-tallet.

Planområdet berører også en flik av Brobakken gnr 9 bnr 3 og Myllestad gnr 9 bnr 75 med gang og sykkelveg mellom Vikje og fylkesveg 107.

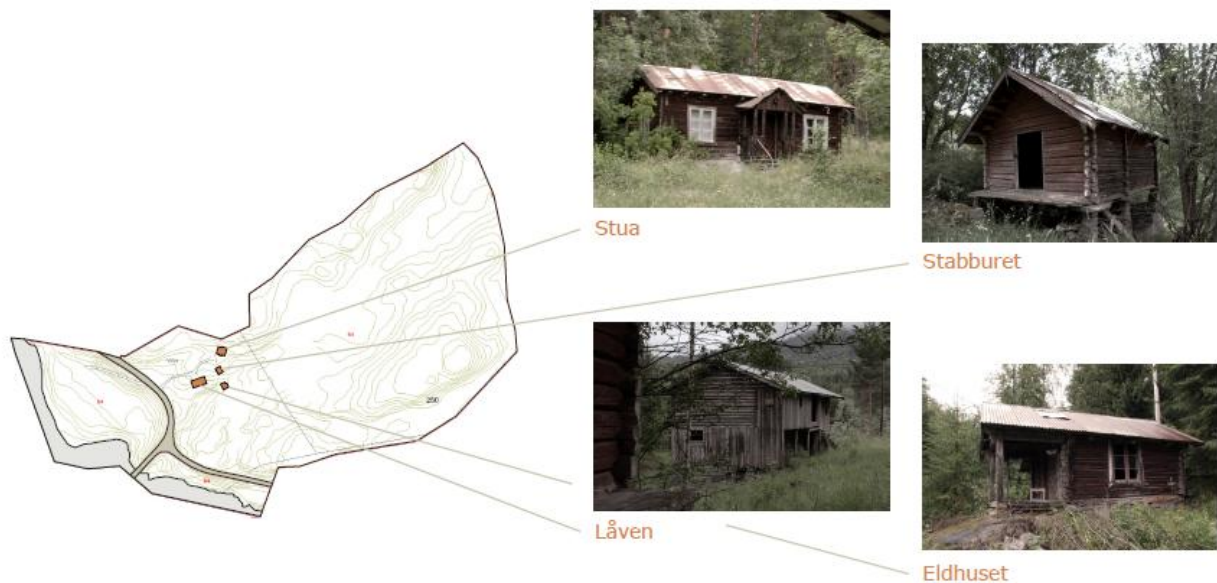
Terreng og landskap

Vikje ligger på østsiden av Numedalslågen, rett nord for Veggli sentrum. Det østre brokaret til Mykstu-broa som riksvei 40 går over, ligger på eiendommen. Eiendommen er småkupert med mange lune og solrike steder med gunstig lokalklima. På høydedrag er det mye berg i dagen mens det i forsenkninger i terrenget er et tynt dekke av løsmasser. Midt gjennom eiendommen, fra sørvest til nordøst strekker det seg et søkk i terrenget, som en gryte. Mot Numedalslågen og fylkesveg 107 i sør ligger et par hyller med svært gode solforhold og flott utsikt mot Veggli sentrum. Det gamle tunet på eiendommen ligger vest på eiendommen mot riksveg 40.

TERRENG OG VEGETASJON



EKSISTERENDE BEBYGGELSE



2. Visjon og profil for Vikje boligområde

Undersøkelser viser at hver tiende voksne nordmann har et ønske om å kjøpe seg småbruk. Det vil si at nærmere 400.000 kunne tenke seg å bli eier. For de fleste vil det forbli med drømmen om et småbruk fordi det er et begrenset antall småbruk til salgs og prisene ofte er svært høye. For noen av de som faktisk får mulighet til å realisere ønsket sitt, viser det seg at livet på et småbruk kanskje ikke var bare enkelt likevel. Gamle småbruk har ofte gamle bygninger som krever mye arbeid og store kostnader til vedlikehold.

Visjonen

Visjonen for Vikje er å tilby et lavterskel alternativ til småbruk som ivaretar kvalitetene og mulighetene til det tradisjonelle småbruket:

- nærhet til naturen
- god plass, frisk luft og rolige omgivelser
- mulighet for dyrehold
- felles stallbygning og beiteområde
- samarbeid om stell og foring for økt fleksibilitet
- sentrumstilbud og offentlige tjenester innen kort avstand

Bolig og bygningspolitikk

En god bolig er en betingelse for et godt og meningsfylt liv. Det er derfor viktig at alle sikres en bolig som tilfredsstillir deres behov. Under planleggingen av Vikje boligområde er det lagt vekt på:

- Klima og energi
- Byggeskikk og estetikk
- Lokalisering og tilgjengelighet
- Uteområder
- Gode møteplasser
- Blande ulike grupper
- Universell utforming

Profil for Vikje boligområde

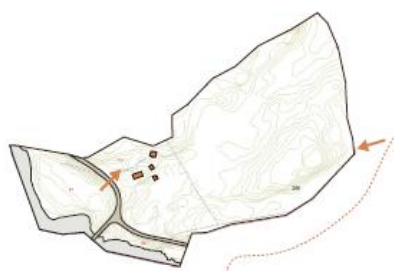
Vikje boligområde skal kjennetegnes ved stikkordene

SPENNENDE : ATTRAKTIV : UNIK : ANNERLEDES

- Et annerledes boligområde som vekker interesse
- Alternativ til småbruk på landet
- Framheve bygdas kvaliteter i et fellesskap med rom for individualitet
- Et område med særegen identitet knyttet til tradisjoner i Numedal, med impulser fra lokal byggeskikk
- Historien rundt Vikje som et utgangspunkt for identitet
- Stedstilpasset arkitektur på terrengets premisser
- Grønt, miljøvennlig, bærekraftig
- Alternative energiløsninger

3. Planens innhold

3.1 Prinsipper for utnytting av arealet

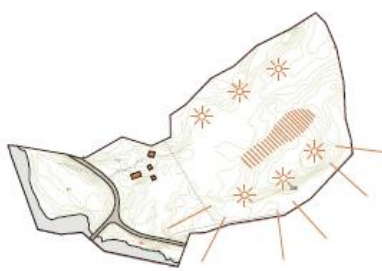


: veisystem

: biladkomst fra RV 40

: gang- og sykkelvei knytter seg på eksisterende anlegg

: Mogan

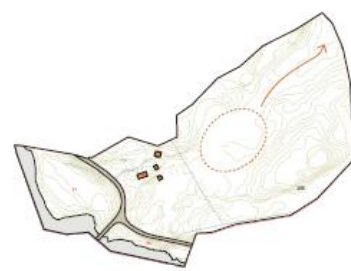


: sol og utsiktsforhold

: solrike områder er attraktive tomter

: flere attraktive utsiktstomter

: skyggesiden kan brukes til adkomst vei o.a



: terreng

: flata i gryta til f.eks ridebane og andre fellesfunksjoner

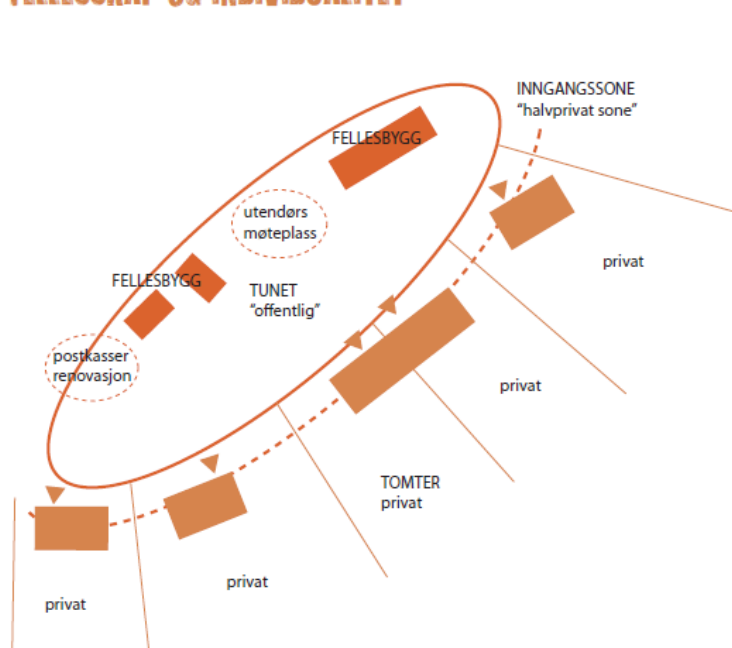
: avrenning ved hjelp av terrengfall

: beiteområder

Vikje som boligområde planlegges med en kombinasjon av store tomter og tuntomter.

Tunet som konsept

FELLESSKAP OG INDIVIDUALITET



Fellesbygg

- : stall
- : høner, kaniner og andre smådyr
- : bod til lagring av ved og utstyr
- : verksted
- : drivhus
- : lysthus
- : gjestehus
- : leikestue
- : garasje
- : vaskeri
- : treningsrom
- : lydstudio/øvingslokaler
- : atelier
- : badstu

Fellesfunksjoner

- : ridebane
- : postkasser
- : renovasjon
- : kompost
- : økologisk grønnsakshage
- : grillplass
- : klatrevegg
- : benker

Møteplasser

Fellesfunksjonene blir nøkkelsteder for småskala møteplasser i tunet der tilfeldige møter oppstår i forbindelse med hverdagslige gjøremål

3.2 Tunet i Vikje som boligomt

Det gamle tunet i Vikje fradeles og selges som boligomt. De gamle bygningene forutsettes bevart og tatt vare på.

3.3 Romslige boligtomter

Det planlegges med 11 romslige boligtomter i Vikje. Alle tomtene er planlagt og tilpasset til terrenget og de stedlige forholdene.

3.3 Boligtomter i tunformasjon

Det planlegges med tre tun bestående av boligtomter med fellesareal. Hvert tun gir ulike og unike muligheter for utforming og utbygging. Reguleringsplanen gir ikke detaljert løsning for oppdeling og utbygging av det enkelte tun, men angir en grense for antall boligtomter i det enkelte tun. Detaljert løsning for utforming og utbygging av det enkelte tun overlates til de som skal bygge ut det enkelte tun, og forutsettes gjort før søknad om byggestart sendes kommunen.

3.4 Leilighetsbygg

Lokalt i Veggli er det kommet et initiativ om bygging av et leilighetsbygg for voksne mennesker i Vikje, bygget som et lav-energi passivhus. Bygget er tenkt bygget med fire leiligheter i hvert plan i to etasjer og med et fellesareal i en tredje etasje som vil dekke en mindre del av etasjen. Det er en utfordring å tilpasse bygget til terreng og øvrig bebyggelse på grunn av planlagt størrelse på 40 x 17 m grunnflate og en total høyde på 13 m. Bygget kan plasseres på tomt 6 og 7.

3.5 Adkomst og infrastruktur

Hovedadkomst fra riksveg 40 i vest. Det ligger godt til rette for en avkjøring som oppfyller Statens vegvesens normaler for avkjøringer. Terrenget er flatt og farten er lav på grunn av knappe svinger på riksveg 40 både nord for og sør for planlagt avkjøring.

Interne veier. Terrengforholdene gjør det lett å etablere interne veier i Vikje boligfelt. Stigningsforhold er ingen utfordring på eiendommen, kanskje bortsett fra til planlagt tunløsning vest for høyde 258 sørøst i planområdet.

Strømforsyning. Det går høyspentlinje gjennom eiendommen i dag. Høyspentlinje som går øst-vest sør på eiendommen forutsettes lagt i kabel i veglinja slik at båndlagt areal frigjøres til boligareal. Fordelingsnett forutsettes lagt i rør i bakken, og skal i størst mulig grad følge adkomstveier.

Lokal energisentral. Det planlegges med en lokal energisentral i tilknytning til tuntomta midt i planområdet, og som skal forsyne flest mulig av boligene med vannbåren varme. Energisentralen kan varmes opp med bioenergi, eks. skogsflis.

Vannforsyning. Det planlegges med to borebrønner som skal forsyne boligfeltet med vann. Hver av borebrønnene vil forsyne under 20 husstander.

Avløp. Avløp forutsettes samlet og ført til felles renseanlegg som planlegges nedenfor fylkesveg 107 sør for Myllestad (gamle Felleskjøpet). Dette arealet består av et tykt lag morenemasser med god infiltrasjonsevne og tilhører Vikje-eiendommen.

3.6 Myke trafikanter

Gang og sykkelveg. Det planlegges gang og sykkelveg fra Vikje boligområde, forbi Myllestad og fylkesvegen der den kobles til eksisterende gang- og sykkelveg mellom Mogan idrettsplass og Veggli sentrum. Trafikken internt i Vikje vurderes til å være så liten og med så lav hastighet at gang- og sykkelvegen fra Vikje kan starte ved siste boligtomt overfor gamle Mykstu Mølle.

Det er registrert ønske om gang og sykkelveg mellom Toenkrysset langs riksveg 40 nord for Vikje, mot Veggli sentrum. Det er avsatt areal både for utretting av riksveg 40 og for gang- og sykkelveg på strekningen mellom Toenkrysset og Mykstu bro. En gang og sykkelveg fra Toenkrysset til Vikje kan videre herfra følge den interne vegen i Vikje til gang og sykkelveg mot gamle Mykstu Mølle.

3.7 Areal mellom byggeområdene

Grøntarealer med mulighet for ferdsel

Det er avsatt grøntkorridorer med muligheter for ferdsel mellom de ulike boligområdene i Vikje. Grøntkorridorene skaper luft mellom boligtomtene og trekker naturen inn i boligområdet.

I tillegg til romslige boligtomter med grøntareal i mellom, er det lagt inn generelle bestemmelser om å bevare vegetasjon på areal avsatt til boligformål.

4. Forhold til overordnede planer

Vikje er avsatt til byggeområde for boligformål i gjeldende kommuneplan for Rollag, godkjent i 2004. Reguleringsplanen er derfor i samsvar med kommuneplanen.

5. Vurderinger av konsekvenser for miljø, natur og samfunn

Landskap

Vikje ligger skjermet til i landskapet, hele den sentrale, nordlige og vestlige delen av boligfeltet ligger i en gryte i terrenget uten innsyn utenfra. Det gamle tunet i Vikje ligger som et flott landskapselement for trafikanter langs riksvei 40. Boligrekke i syd og tun B kan ligge noe eksponert til i landskapet. Her bør det stilles ekstra krav til utforming av bygninger og behandling av vegetasjon for å unngå at bebyggelsen blir for dominerende i forhold omgivelsene.

Friluftsliv

Vikje kan ha hatt en begrenset funksjon som nærfriluftsområde for østre del av Veggli sentrum. Dette skal imidlertid ha vært avklart i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Det er ikke mangel på friluftsområder rundt Veggli sentrum.

Kulturminner

Selv om tunet og bygningene har en historisk verdi er de ikke automatisk fredet etter kulturminneloven. Stua er bygd i 1878. Det vil stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at bygningene i Vikje skal bevares på stedet.

Forurensning av grunnvann og overflatevann

Det legges opp til avløp til felles renseanlegg. Etablering av Vikje boligfelt skal ikke representere forurensning av grunnvann og overflatevann. Plassering av stall med oppsamlingsplass for gjødsel, beiteområde og ridebane er plassert slik at eventuell avrenning skjer mot nordøst og bort fra resten av boligområdet.

Energiforsyning

Det planlegges med lokal energisentral i tilknytning til tantomt A sentralt i Vikje boligområde. Boliger som det er regningssvarende å koble på energisentralen i forhold til grave- og rørkostnader vil tilknyttes. Det kan vurderes ulike energikilder for energisentralen, men bioenergi (flisfyring) synes som et aktuelt alternativ.

Renovasjon

Vikje vil følge kommunens ordinære renovasjonsordning. For tiden baseres det på søppelstativ for hver boligtomt.

Hensyn til barn

Det er avsatt romslige boligtomter med grøntareal rundt og i mellom. Det er kort vei til Mogan idrettsplass og til badedammen sør for Lågen ved Mykstufoss. I tilknytning til tunet sentralt i Vikje er det avsatt et felles lekeareal for hele boligområdet.

Universell utforming

Flere av tomtene er flate og har adkomstveg med slak adkomst som tilsier gode forhold for universell utforming. Planlagt gang og sykkelveg mellom fylkesveg 107 og Vikje boligfelt vil ha

en stigning på ca 1:12 eller 8,25 %, noe som er brattere enn ønskelig for gang og sykkelveger. Det er imidlertid vanskelig å legge om gang og sykkelvegen for å oppnå en slakere stigning på strekningen.

6. Inkomne uttalelser ved oppstart av planarbeidet

Oppstart av planarbeidet ble varslet med annonse i Laagendalsposten, brev til alle berørte naboer og oppslag i Veggli sentrum. Det ble holdt informasjons- og idemyldringsmøte på Numedalstunet 06.08.2009.



ROLLAG KOMMUNE
www.rollag.kommune.no

**Varsel om oppstart av reguleringsarbeid:
Viken boligområde, Veggli i Rollag kommune**

I hht § 12-8 i lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27 nr 71) varsles det om oppstart av arbeid med reguleringsplan etter kap. 12 for eiendommen Viken (gnr 9 bnr 4) som ligger vest for Lågen i Veggli. Eiendommen er tidligere godkjent som boligområde i kommuneplanen for Rollag.

Formålet med arbeidet er å detaljplanlegge boligområdet på en måte som utnytter terrenget til å lage et nyskapende og attraktivt boligområde. Det er gjort en foreløpig vurdering av at eiendommen kan planlegges for rundt 20 boligtomter med felles fasiliteter.

Planforslag vil etter planen foreligge i løpet av høsten 2009, med påfølgende høring. Frist for å gi uttalelse til oppstart av arbeidet er 10. august 2009, innspill sendes til Rollag kommune, 3626 Rollag. Henvendelse om planarbeidet kan gjøres til Rollag kommune på tlf 31 02 30 00, e-post postmottak@rollag.kommune.no eller til naturforvalter Kjetil Heitmann, Numedalstunet, 3628 Veggli, mobil 90 91 98 60, e-post kjetil.heitmann@numedal.net.

Sammendrag av inkomne uttalelser til varsel om oppstart av planarbeidet:

Uttalelse fra	Sammendrag av uttalelse	Merknad til uttalelse
Sidsel E Tveten, eier av naboeiendom gnr 9 bnr 3	Ønsker at kommunen skal se på muligheten for å kjøpe eiendommen og innlemme denne som del av Vikje-prosjektet. Eiendommen er lagt ut for salg.	Reguleringsplan omfatter en del av gnr 9 bnr 3. Hele eiendommen er ikke lagt ut til boligformål i k-plan.
Statens vegvesen Region sør	Viser til føringer for samordnet areal- og transportplanlegging og at nye byggeområder bør ha grunnlag i kommuneplan. Setter krav til detaljplan for del av plan som berører riks- og fylkesveg, i hht håndbok 139. Evt. avvik fra vegnormaler må begrunnes.	Det er laget eget vedlegg som dokumenterer forhold til riksveg og fylkesveg, og det er gjort rede for valg av løsninger. Avvik fra vegnormalene er små.

7. Redegjørelse for forhold knyttet til riksveg og fylkesveg

Bolig bygging i Vikje er sentrumsnært og ligger i gang- og sykkelavstand fra skole, barnehage, butikk og idrettsplass. Det er kort vei til riksvei 40 med bussforbindelse mot nord og sør. Det er mulig å pendle både nord til Nore og Rødberg og sør til Flesberg og Kongsberg med buss. Etablering av Vikje boligfelt skal være i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Trafikktelling på riksveg 40 litt sør for Veggli sentrum viser en årstdøgntrafikk (ÅDT) på 2100 biler. Ca. 25-30 % av bilene tar av til Veggli sentrum eller Vegglijfjell slik at antatt trafikkmengde nord for Veggli sentrum er ca. 1500 biler ÅDT.

Trafikkmengde på fylkesveg 107 fra Mykstubroa og sørover på østsida av Lågen er ikke kjent, men er vesentlig mindre enn på riksveg 40. Fra avkjøring fra riksveg 40 ved Mykstu-broa og sør til boligfeltet i Veggli øst for Numedalslågen er trafikkmengden maksimalt 10 % av riksveg 40 nord for Veggli.

Fartsgrense på riksveg 40 og fylkesveg 107 forbi planområdet er 50 km/t.

Vikje planlegges med 22 frittliggende boliger. Det er ingen annen virksomhet i planområdet som generer trafikk. I forbindelse med utbygging av området vil det være en betydelig anleggstrafikk. Antatt årstdøgntrafikk settes til 100.

Riksveg 40 har ikke en framtidsrettet standard forbi Vikje, og det er grunn til å tro at det vil kunne skje utbedringer på vegstrekningen i løpet av ti år. Det er viktig at ny avkjøring til Vikje ikke begrenser mulighetene for framtidig utbedring av riksveg 40. Det foreligger ikke konkrete planer for å utbedre strekningen, strekningen mellom Helle og Kvisle over Bogstrandhøyda lenger nord er prioritert. Mykstu-broa er en av de store flaskehalsene på riksveg 40 og riksvegen har to svært vanskelige svinger på strekningen forbi planområdet.

Alternative løsninger for utbedring av riksveg 40 på strekningen kan være ny bro over Lågen eventuelt en utretting av riksveg 40 mellom Mykstu-broa og avkjøring til Toen nord for Vikje. Det må tenkes løsning for gang- og sykkelveg mellom avkjøring til Vikje og Toenkrysset fordi denne svingete strekningen er uoversiktlig og farlig for myke trafikanter.

I gjeldende kommuneplan for Rollag er det ikke lagt inn noen alternativ avkjøring til Vikje enn direkte avkjøring fra riksveg 40. Det er ingen annen adkomst som vurderes som egnet og aktuell uten store anleggsarbeider. Den mest aktuelle plasseringen av en avkjøring er rett sør for tunet.

Avkjøring

Det vil ikke være noen stigning på avkjøringen her. Det vil ikke være behov for nye grøfter, fyllinger, murer osv. Svingradius på avkjøringen planlegges med $R=9$ m.

Friskt mot nord er ca 120 meter målt 6 meter fra ytterkant riksveg på ny avkjøringsveg til Vikje. Det er frisikt til toppen av Mykstu-broa i sør, avstanden dit er 90 meter. I følge tabell C2 i Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming er stoppsikt 70 meter for stamveg/hovedveg med ÅDT 0-12.000 og fartsgrense 60 km/t.

Det er 50 m langs riksveg 40 fra kryss/avkjøring fylkesveg 107 til planlagt avkjøring til Vikje. Det er kortere avstand enn vegnormalen legger opp til.

Avkjøringen til planområdet oppfyller med det krav til friskt og stigning, men avkjøringen ligger nærmere kryss/avkjøring til fylkesveg 107 enn det normalen tilsier.

Det foreslås likevel å anbefale avkjøring til Vikje grunnet lav hastighet på den aktuelle vegstrekningen, friskt godt innenfor normalene og lav trafikkmengde både på fylkesveg 107 og til det planlagte boligfeltet. Det er også grunn til å tro at vegstrekningen av riksveg 40 vil utbedres eller legges om i løpet av ti år.

Beregning av støy fra riksveg 40 – Byggegrense

Støy fra riksveg 40 har betydning for plassering av boliger. Boliger skal ikke plasseres så nær trafikkert veg at det medfører plage for beboerne. Til grunn for støyberegningen er det benyttet en sjablongmessig metode beskrevet i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Støypåvirkede områder deles inn i rød og gul sone. Boliger skal ikke etableres i rød sone mens det i gul sone bør foretas nærmere støymåling dersom det er aktuelt å bygge boliger her.

Bredde på støysonene beregnes ut fra tabell 46 i T-1442 (myk mark i aktuell sone lang veg). Forutsetninger som legges til grunn er hastighet på 50 km/t, andel tunge kjøretøy 5 % og en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 2000 biler. I følge tabell 46 er bredde på rød sone 6 m mens bredde på gul sone er 40 m.

Etter veglovens § 29 er det i utgangspunktet en generell byggegrense mot riksveg på 50 meter dersom ikke annet er fastsatt i kommuneplan, reguleringsplan ol. Kommuneplanen for Rollag fra 2004 har ingen bestemmelser om byggegrenser.

På bakgrunn av støyberegninger som det er redegjort overfor, foreslås det en byggegrense på 40 meter for boliger og 30 meter for bygninger der bruken ikke er ømfintlig for støy.

Tabell 46: Sjablon Myk mark

		Avstand i m fra senterlinje av veien til ytterkant av rød og gul sone																			
Andel tunge %		0				3				5				7				10			
Hastighet km/t		50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80
ÅDT	Sone																				
500	Rød	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6
	Gul	16	19	23	30	16	19	25	35	16	19	25	40	16	19	30	40	16	21	30	45
1000	Rød	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	6	9
	Gul	18	30	40	50	20	35	45	50	22	35	45	55	24	40	50	55	25	40	50	60
2000	Rød	<6	6	8	9	<6	7	9	14	<6	7	10	15	<6	8	11	16	<6	8	12	18
	Gul	35	50	60	65	40	50	60	70	40	50	65	75	45	55	65	75	45	55	70	80
4000	Rød	6	11	17	24	8	13	20	30	8	14	21	30	9	15	23	35	10	17	25	35
	Gul	55	65	80	90	55	70	85	100	60	70	85	100	60	75	90	105	60	80	95	110
8000	Rød	15	23	35	45	16	25	40	45	18	30	40	50	19	30	45	50	21	35	45	55
	Gul	75	90	110	125	75	95	115	135	80	100	120	145	80	105	125	150	85	110	130	155

Forhold til kollektivtrafikk

Ideelt sett burde det være bussholdeplass i nærheten av planlagt avkjøring til Vikje. Nærmeste stoppeplass for rutebussen er ved Toenkrysset nord for Vikje. Det er gang- og sykkelveg til Veggli sentrum og bussholdeplass der.

Kryssing av gang og sykkelveg med fylkesveg 107.

Planlagt gang- og sykkelveg fra Vikje vil krysse fylkesveg 107 ved Myllestad og fortsette på eksisterende gang og sykkelveg ned til broa over Lågen og videre mot Veggli sentrum. Fartsgrense på fylkesvegen er 50 km/t og vegstrekningen er rett og relativt oversiktlig. Næringsbygget på Myllestad ligger 10 m fra fylkesvegen og vil kunne skjule syklistene som kommer i stor fart mot overgangen.

For å redusere fare for kollisjon mellom trafikkerende på fylkesvegen og syklistene bør det etableres skiltet fotgjengerovergang og det bør også vurderes å legge en liten knekk på gang og sykkelvegen fra Vikje før den kommer helt bort til fylkesvegen, for å bremse ned farten til syklistene før kryssing av veien.

B. REGULERINGSBESTEMMELSER VIKJE BOLIGFELT, VEGGLI ØST, ROLLAG KOMMUNE

§ 1. Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er på planen markert med reguleringsgrense.

§ 2. Reguleringsformål

Planområdet er avsatt til følgende arealformål:

PBL § 12-5, nr. 1: Områder for bebyggelse og anlegg

- Område for boligbebyggelse
- Fjernvarmeanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Lekeplass
-

PBL § 12-5, nr. 2: Områder for samferdselsanlegg og infrastruktur

- Veg
- Gang og sykkelveg
- Energinett
-

PBL § 12-5, nr. 3: Områder for grønnstruktur

- Friområde
-

PBL § 12-5, nr. 5: Områder for landbruks-, natur og friluftformål

- Landbruk (beite)

§ 3. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet. Bebyggelse og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Anlegg skal utføres så skånsomt som mulig med hensyn til inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Alle typer rør og kabler skal følge veitrase der dette er praktisk mulig, eventuelt samordnes til felles grøfter. Forstøtningsmurer i planområdet skal utføres i naturstein eller annet naturmateriale.

Etter ferdigstilling av bygninger og anleggsarbeider skal utearealet så snart som mulig ryddes og tilbakeføres til et naturlig utseende. Det tillates ikke omfattende opparbeiding av terreng på tomter. Ved tilbakefylling skal benyttes toppdekke av stedlige masser.

§ 4. Områder for bebyggelse og anlegg

Felles bestemmelser for utforming av bygg

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved en detaljert situasjonsplan for hver enkelt tomt eller hver tuntomt. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger med høyde, adkomst

og oppstillingsplasser for bil, terrengbearbeiding med inngrepsfrie soner, forstøtningsmurer og andre anlegg. For tuntomter skal situasjonsplanen vise utnyttelse av hele tuntomta med grenser mellom den enkelte boligtomt og fellesareal. På tuntomter skal det etableres felles biloppstillingsplass i utkanten av tuntomta med mindre terrenget tilsier noe annet. Hver bolig skal disponere to oppstillingsplasser.

Bebyggelsen skal ha en ensartet arkitektur med hensyn til størrelse, form, takvinkel, vindusinndeling og utvendig materialbruk herunder takteking. Bygningene skal i størst mulig grad plasseres med hensyn til terreng, landskapsforhold og vegetasjon.

Bygninger skal oppføres i tre eller natursteinmaterialer og tilpasses landskap og eksisterende bygninger. Byggestil skal ha utgangspunkt i lokale byggetradisjoner fra Numedal. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 - 30°. Flate tak, pulttak og valmet tak er ikke tillatt. Hovedmøneretning skal tilpasses nærliggende bygninger. Hovedmøneretning skal normalt følge høydekurvene i terrenget.

Som taktekkingsmateriale skal det fortrinnsvis benyttes torv, skifer, tre eller mørk papp. Blanke metallplater godkjennes ikke. Det skal benyttes farger i svart/grå/brutoner eller ubehandlet tre. Farger på dører, vinduer, vindskier og andre detaljer skal være i samspill med øvrig bebyggelse i planområdet. Hvite og lyse farger godkjennes ikke. Kommunen skal godkjenne utvendig fargebruk ved behandling av byggesøknad.

Tillatt utnyttelsesgrad for den enkelte boligtomt og tuntomt er $TU = 30\%$, medregnet oppstillingsplass for bil. Maksimal gesimshøyde er 6,0 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,75 meter.

På tuntomt B som ligger høyt i terrenget er maksimal gesimshøyde er 4,0 m og maksimal mønehøyde er 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Tomt 6 og 7 kan slås sammen til tomt for leilighetsbygg som kan bygges med BYA 700 kvm. Maksimal gesimshøyde er 11,0 m og maksimal mønehøyde er 15,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,0 meter.

Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen. Flaggstenger tillates ikke. Alle bygninger med innlagt vann kan pålegges tilkobling til felles renseanlegg. Alle bygninger som skal varmes opp kan pålegges krav om tilkobling til felles energisentral.

I hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal det tas særlige hensyn til bevaring av eksisterende bygningsmiljø ved videre utvikling av tomta. De gamle bygningene på tunet i Vikje skal bevares på stedet.

Fjernvarmeanlegg

Det kan bygges lokal energisentral for distribusjon av vannbåren varme i boligfeltet.

Vannforsyningsanlegg

Det kan bygges pumpehus for vannforsyning i boligfeltet.

Avløpsanlegg

Det kan etableres renseanlegg for avløp etter godkjent utslippstillatelse.

Lekeplass

Det skal opparbeides lekeplass for mindreårige barn.

§ 5. Områder for samferdselsanlegg og infrastruktur

Veg

Alle veger i planområdet kan opparbeides med vegbredde inntil 5,0 meter medregnet vegskulder. I tillegg kan det etableres grøft med skjæring og fylling. Det kan legges fast dekke på veger. Det kan etableres belysning langs veg. Frisiktsone ved avkjøring til riksveg 40 skal holdes fri for vegetasjon og innretninger som kan hindre sikt.

Gang og sykkelveg

Gang og sykkelveg kan opparbeides med vegbredde inntil 4,0 meter medregnet skulder. I tillegg kan det etableres grøft med skjæring og fylling. Det kan legges fast dekke på og det kan etableres belysning langs gang- og sykkelveg.

Energianlegg

Reguleringsbestemmelsene er ikke til hinder for fjerning av vegetasjon under eksisterende høyspentlinje. Dersom høyspentlinje fjernes eller legges i kabel i bakken skal arealet disponeres som friområde – grønnstruktur.

§ 6. Områder for grønnstruktur

Friområde

I friområde skal vegetasjon så langt som mulig bevares. Skogen i friområde kan skjøttes og tynnes av hensyn til sol- og utsiktsforhold for boliger i planområdet. Etter søknad kan det foretas enkel tilrettelegging for ferdsel i friområde.

I hensynssone for støy langs riksveg 40 skal det ikke føres opp bygninger for støyømfintlig bruk.

§ 7. Områder for landbruks-, natur og friluftsmål

Område for landbruk (beite)

Området kan bearbeides for og benyttes til beiteområde for hest eller andre husdyr på tun A. Ved rydding av vegetasjon skal det settes igjen mindre bestand av trær. Arealet skal inngjerdes på en betryggende måte og som ikke er skjæmmende overfor naboer. Det kan settes opp innhegninger for helårs bruk.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser

Gang og sykkelveg og lekeplass skal være opparbeidet før ferdigstillelse av de første boliger.

§ 9. Andre bestemmelser

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller en sikringsone på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene slik at disse kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt vilkår for dette.