

# Kommunedelplan for Lifjell

2024-34

Føresegner

*Vedteke av kommunestyret xx.xx.23*

## Innleiing

Kommunedelplan for Lifjell består av plankart, føresegner og planomtale i samsvar med plan- og bygningslova §11-5. Plankart og føresegner til planen er juridisk bindande. Føresegner er heimla i plan- og bygningslova §11-8 til §11-11. Føresegnene er merka med blått. Føresegnene fyllast ut med retningsliner, som utdjupar dokumentasjonskrav og omsyn. Retningslinene til planen er ikkje juridisk bindande, men av rådgevinge og informativ karakter. Retningsliner er vist med kursiv.

Planen får verknad dersom dagens bruk av areal skal endrast. Arealbruk og tiltak skal ikkje vere i strid med planen. Dersom det søkjast om dispensasjon frå planen, skal naboar og aktuelle styresmakter varslast før evt. vedtak.

Omgrepa som er nytta er i samsvar med teknisk forskrift og gjeldande standard NS3940.



## Innhald

<b>1</b>	<b>Generelle føresegner (PBL §11-9)</b> .....	<b>2</b>
1.1	Plankrav .....	2
1.2	Tilhøve til reguleringsplanar (pbl § 11-9 nr. 1) .....	2
1.3	Utbyggingsavtaler (pbl §11-9, nr. 2).....	2
1.4	Føresegner om rekkefølge (pbl § 11-9 nr. 4).....	3
1.5	Teknisk infrastruktur (pbl §11-9 nr. 3) .....	3
1.6	Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5) .....	5
1.7	Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
1.8	Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5).....	7
1.9	Lys (pbl. § 11-9 nr. 6).....	7
1.10	Skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5).....	8
1.11	Gjerde (pbl. § 11-9 nr. 6) .....	8
1.12	Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8).....	8
1.13	Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5).....	9
1.14	Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø (§11-9 nr 7) .....	9
1.15	Landskap og estetikk (PBL §11-9 nr 6).....	9
1.16	Blå og grønne naturverdiar (pbl § 11-9 nr. 6).....	9
1.17	Samfunnstryggleik (pbl § 11-9 nr. 8 og Tek17, kap. 7) .....	10
1.18	Tilhøve som skal avklarast og sikrast i vidare reguleringsarbeid (§11-9 nr 8).....	11
<b>2</b>	<b>Føresegner og retningslinjer etter arealformål (jf. pbl § 11-7)</b> .....	<b>12</b>
2.1	Bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9 og 11-10) .....	12
2.2	Samferdsel og teknisk infrastruktur (§§11-9 og 11-10) .....	14
2.3	Grønstruktur (§§11-9 og 11-10) .....	14
2.4	Landbruks-, natur og friluftsføremål (LNF) (§§11-9 og 11-11) .....	15
2.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §§ 11-9 og 11-11).....	15
<b>3</b>	<b>Omsynssoner</b> .....	<b>16</b>
3.1	Faresoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a) .....	16
3.2	Soner med særskilt omsyn til friluftsliv, grønstruktur, landskap, natur- eller kulturmiljø (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav c).....	16
3.3	Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav e).....	17
<b>4</b>	<b>Vedlegg</b> .....	<b>17</b>





## 1 Generelle føresegner (PBL §11-9)

### 1.1 Plankrav

#### 1.1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. §11-9 nr 1)

For område vist som hovudformål bygg og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak som nemnt i pbl. § 20-1 bokstav a-l og m ikkje settast i verk før det er vedteke ein reguleringsplan for området.

#### Retningslinje

1. Kommunen vil vurdere kor stort område reguleringsplanar skal omfatte i samband med oppstartsmøte.
2. Tilbygg og tilleggsareal til allereie utbygde eigedommar kan tillast.

#### 1.1.2 Unntak for område for noverande fritidsbustader (pbl § 11-10 nr. 1)

- a) I byggeområde for fritidsbustad kan tiltak etter §20-1 tillast utan reguleringsplan dersom det ikkje søkjast om meir enn 1 eining og maksimalt 1 daa nytt tomteareal.
- b) Unntaket frå plankravet gjeld ikkje dersom tomtearealet inngår i eit byggeområde med potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det det søkjast om, dersom underliggende infrastruktur (heilårsveg, vatn og avløp) ikkje er tilstrekkeleg etablert, eller dersom tiltaket kan komme i konflikt med friluftsliv, natur, miljø eller om tryggleiken ikkje er tatt hand om.

### 1.2 Tilhøve til reguleringsplanar (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) Ved motstrid mellom kommunedelplanen og reguleringsplanar vedtatt før denne, gjeld reguleringsplan framfor kommunedelplan. Unntaket er § 2.1.2 g) («gjerde») og § 2.1.1 e) («alternative energikjelder»). Dette gjeld for alle reguleringsplanar vedtatt før kommunedelplanen. Føresegner og retningsliner i kommunedelplanen gjeld-dersom tilsvarande tema ikkje er handsama i reguleringsplan.
- b) Kommunedelplanen for Lifjell gjeld før følgjande reguleringsplanar:
  - 04121993 Skitrekk og løypenedfart Lifjell
  - 04131993 FV 153 v/Lifjell hotell og Vårbusvingen - Gapet
  - 04262001 Jønnbu, del av Kalveliane
  - 04362006 Ny reguleringsplan for Lifjell feriesenter
  - 04232001 Del va Østerli Sameige – reguleringsendring
  - 04302005 Reguleringsplan for S1\_2 og H7 på Lifjell
  - 04152000 Reguleringsplan for Jønnpulia
- c) Reguleringsplanar som ikkje har tilfredsstillande risiko- og sårbarheitsanalyse skal avklare omsyn til risiko før søknad om tiltak etter pbl § 20-1 kan vurderast, uavhengig av vedtaksdato.

### 1.3 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9, nr. 2)

- a) Utbyggingsavtaler for realisering av tiltak innanfor planområdet vil kunne omfatte følgjande:
  - Teknisk, grøn og blågrøn infrastruktur som følgjer av krav om opparbeiding i Plan- og bygningslova og reguleringsplan.
  - Veg, vatn og avløp.





- Friområde, leikeareal og grønstruktur.
- Andre tilhøve som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak:
  - Særskilte infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbygginga, slik som eksterne veganlegg og vatn- og avløpsanlegg, belysning, skilting, turvegar, skiløyper/ skibruer.
  - Organisatoriske tiltak slik som etablering av velforeining, organisering i høve til privat drift og vedlikehold av anlegg.
  - Rekkjefølgjekrav.

b) Utbyggingsavtala kan omfatte tiltak og tilhøve både innanfor og utanfor planområdet si avgrensing, men skal stå i samanheng med regulerte tiltak.

## 1.4 Føresegner om rekkefølge (pbl § 11-9 nr. 4)

### 1.4.1 Generelt

I område sett av til bygg og anlegg kan ikkje tiltak etter pbl §21-1, a-m tillatast før følgjande er etablert og godkjent av kommunen:

- nødvendige kommunaltekniske anlegg (vatn og avløp, handtering av overvatn, vegnett)
- energiforsyning.
- blågrøn infrastruktur (blant annet møteplassar, uteopphaldsareal, leikeplass, vegetasjonssoner rundt vassdrag, tur- og løypetraséar).
- trafikktryggleik (blant anna anlegg for gåande og syklende).

### 1.4.2 Rekkjefølgjekrav til arealføremål

Nummer i plankartet	Før utbygging skal følgjande tiltak vere ferdigstilt.
FB8	Eventuell erstatning til eksisterande skiløypar må vere tilfredsstillande etablert.
FB6	Før enkelttomter kan delast frå må parkeringsplassar for eksisterande fritidsbustader i området være opparbeida og godkjent.

## 1.5 Teknisk infrastruktur (pbl §11-9 nr. 3)

### 1.5.1 Vass- og avløpshandtering (inkludert overvatn)

- a) Krav om tilknytning til offentleg vass- og avløpsleidning etter pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd, gjeld òg for fritidsbustader, jf. pbl § 30-6.
- b) Eit unntak er områder der kostandane ved tilknytning til offentleg vass- og avløpsleidning vil vere uforholdsmessig store. Ei alternativ løysing skal utarbeidast av fagkunnig med bakgrunn i relevant kunnskap. Der kunnskapsgrunnlaget ikkje er tilstrekkeleg, må dette kartleggjast.

#### Retningsline:

For område FB12 vil kostnadane ved tilknytning til offentleg vass- og avløpsleidning vere uforholdsmessig store. Ei alternativ løysing for avløp i FB12 eller i andre tilsvarande område skal utformast etter kapittel 12. i forureiningsforskrifta. Om det kan vere fare for forureining av drikkevatt eller sårbare resipientar må følgjande vere avklart i ei ROS-analyse før planforslaget blir fremja: vasskjelde, råvasskvalitet, rettar til vassuttak viss relevant, sikring av vasskjelde, brukar- og verneinteresser, flaumvegar. Aktuelle miljøutfordringar og resipientar, og dessutan eksisterande forhold (til dømes: aktivitetar som kan føre til





forureining, brukarkonfliktar eller skade) skal vere kartlagt og vurdert før kommunen behandlar søknader om reguleringsplan, utslepps- og byggjeløyve.

### 1.5.2 Overvatn

- Overvatn skal fortrinnsvis handterast med trestegsprinsippet, gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Ekstreme overvassmengder skal handterast i definerte flaumvegar.
- Bygg og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar og søkk i terrenget blir bevart og det er sikra tilstrekkeleg tryggleik mot flaum og erosjon.
- Dersom naturlege flaumvegar blir endra i reguleringsplan eller ved søknad om tiltak skal det dokumenterast at endringa ikkje fører med seg negative konsekvensar for andre område.
- I reguleringsplanar og ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for korleis overvatnet blir påverka og handtert, både på og i tilknytning til området. Forholdet mellom harde og drenerande flater skal dokumenterast.

#### Retningsline:

Dersom det er tungvegande grunnar til at trestegsprinsippet ikkje kan gjennomførast, kan overvatn via fordrøying førast til kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. NVE si til ei kvar tid gjeldande retningsline for overvatn skal leggest til grunn.

#### *Informasjon trestegsprinsippet:*

Trinn 1 (fang opp, reins og infiltrer) omfattar lokal overvasshandtering basert på prinsippa i naturen for vasshandtering. Vatn blir halde tilbake i søkkingar og jordmassar, blir brukt av vegetasjonen, fordampar eller infiltrerer i grunnen. Løysingar som varettek eller styrkjer naturmangfaldet er å føretrakkje. Trinn 1 skal dimensjonerast til å handtere «daglege» nedbørshendingar.

Trinn 2 (forseink og fordryg) omfattar lokal overvasshandtering i form av fordrøyingsvolumer. Trinn 2 skal dimensjonerast til å handtere kraftige styrtregn, og gjeld for alle utbyggingar der ein har fellessystem eller uverksamt separatsystem nedstraums. Trinn 2 skal også inkluderast i andre utbyggingar dersom det er stort skadepotensiale nedstraums i separatsystem, bekkesystem eller liknande.

Trinn 3 (sikre trygge flaumvegar) omfattar flaumvegen som blir teken i bruk når kapasiteten i trinn 1 og trinn 2 er overstigene, eller vatna ikkje klarer å finne vegen inn i leidningsnettet. Trinn 3 skal dimensjonerast til å handtere ekstreme styrtregn.

### 1.5.3 Handtering av vatn og avløp i reguleringsplan (inkludert overvatn)

I alle reguleringsplanar med bygg- og anleggsføre mål skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn og avløp, som òg inkluderer sløkkevatn. Rammeplanen skal vere i tråd med kommunen si til ei kvar tid gjeldande VA-norm og hovudplan for vatn, avløp, sløkkevatn og overvatn. Tilgang til sløkkevatn kan ikkje erstattast av tankbil eller liknande.

#### Retningsline

Reguleringsplanar bør vise korleis overvassløysingar kan gje nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til det offentlege rom.





#### 1.5.4 Handtering av vatn og avløp i byggjesøknad (inkludert overvatn)

Ved søknad om tiltak skal det liggje føre ein godkjent plan for vatn og avløp (inkludert overvatn), som òg inkluderer sløkkevatn. Planen må skildre løysingar for vatn, avløp og overvatn i området, og vere i samsvar med kommunens VA-norm.

##### Retningsline

*Krav til utføring følgjer vedtekne tekniske føresegner, t.d. normer for VA, veg, overvatn, renovasjon.*

#### 1.5.5 Veg og avkøyringar

- Nye enkeltavkøyrslar langs hovudvegen opp til Lifjell, Fv3332 tillatast ikkje.
- Nye kryss og andre tiltak mot Fv3332 må planleggjast i tråd med normalar gitt i Handbok N100, veg- og gateutforming.

##### Retningsline

- Til ei kvar tid gjeldande vegnorm skal leggast til grunn for planlegging og dimensjonering av nye vegar og g/s-vegar.*
- Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det i størst mogleg grad ryddast opp i eksisterande uoversiktlege avkøyrslar og parkeringslommer langs hovudvegen.*

### 1.6 Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)

#### 1.6.1 Byggegrense mot vassdrag

- Tiltak etter pbl. §§20-1 a, f, j, k, l, m er ikkje tillate nærare enn 100 m langs Åseåa, Raukritbekken, Hestemyrbekken, Plastulbekken, Kikkutbekken, Jønnbubekken, Torillbekk, Langerudbekken, Grostulbekken og Hellebekken, og ikkje nærare bekkar med årsikker vassføring enn 50 m.
- Flaumsikringstiltak med godkjenning etter vassressurslova, bruer og stiar er ikkje omfatta av byggegrensa.
- Det generelle forbodet mot tiltak i pbl §1-8 gjeld ikkje for naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs vassdrag med sikte på landbruk, fiske og fangst.

##### Retningsline:

- Avstand til vassdrag målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Dersom vegar går nærare vassdraget enn tiltaket, kan det gjerast unnatak frå kravet om avstand frå vassdrag.*
- Namn gitte bekker er vist i plankartet.*





### 1.6.2 Grenser mot dyrka mark

- a) Mellom bygningar og dyrka mark (dette inkluderer innmarksbeite) og dyrkbar mark skal det vere minimum 20 m. avstand. Byggegrensa gjeld ikkje for garasjar, uthus og landbruksbygg i landbruket.
- b) Byggegrensa gjelder heller ikkje for tomter som er delt ifrå til bustadføre mål før vedtak av kommunedelplanen.
- c) Ved frådelling av eigedom skal nye eigedomsgrenser ikkje ligge nærare dyrka eller dyrkbar mark enn 5 m.

#### Retningsline

*Avstanden kan reduserast/aukast etter nærare vurdering av stadeige tilhøve, t.d. landskap og terrengform. Der bustadområde blir liggande mot dyrka mark bør det etablerast ein vegetasjonsskjerm for å redusere konflikter med landbruksdrifta. Våningshus og kårustad er rekna som landbruksbygning.*

### 1.6.3 Grenser mot veg

*Informasjon: Det er ingen føresegner knytt til dette.*

#### Retningsline

*For alle tiltak gjeld byggegrenser heimla i veglova eller i reguleringsplan. Byggegrenser mot veg må sikre at det er plass til vanleg vedlikehald og snøopplag.*





### 1.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- Ved regulering og søknad om nybygg, tilbygg eller bruksendring av fritidsbustader og leilegheiter gjeld krav til 2 parkeringsplassar for bil til kvar eining. For fritidsbustader og leilegheiter med felles parkering er minstekravet 1,5 parkeringsplassar til kvar eining.
- Behov for parkering for bil ved næring, tenesteyting mfl. for nye utbyggingsprosjekt skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak på bakgrunn av ei analyse av parkeringsbehovet for tiltaket.
- Ved søknad om tiltak etter pbl §20-1 skal parkeringsplassar visast på situasjonsplan.
- Minst 5% av plassane i det enkelte utbyggingsprosjektet skal vere tilpassa funksjonshemma. Parkeringsplassar for funksjonshemma skal plasserast nær hovudinngang.
- Ved frådelling av nye og eksisterande tomter/festetomter skal det dokumenterast p-plass for min. 1,5 bil i fellesparkering eller 2 bilar for eigen p-plass

#### Retningsline

- Normalt areal pr. p-plass er 18m<sup>2</sup>
- P-plassar skal utformast etter dei føresetnadar dei skal dekke. Sjå NBI datablad for løysing av forskjellige typar p-plassar. Ordinært vedlikehald må løysast innafor p-plassen sitt areal. Til dømes snøopplag.
- Til ein kvar tid gjeldande byggtknisk forskrift skal leggjast til grunn for klargjering for lading av elbilar.

### 1.8 Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5)

- Reguleringsplanar skal prioritere tilgjenge for gåande og skigåande. I reguleringsplanar og søknad om tiltak skal snarveggar for mjuke trafikantar innanfor plan-/søknadsområdet kartleggast og sikrast, og det skal etablerast nye snarveggar mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidrar til å forkorte avstanden for mjuke trafikantar.
- Reguleringsplanar skal dokumentere korleis grønstruktur, gangveggar, skiløyper og andre snarveggar bidreg til å kople saman større og mindre grøntområde og målpunkt som uteopphaldsareal, friområde for barn og unge, friluftsområde, skisenter, sentrumsfunksjonar, fritidsbustader og kollektivsamband.

#### Retningsline:

Ved utforming av reguleringsplan bør nye bygg plasserast slik at det vert lagt til rette for eit oversiktleg og trafikkikkert sti- og løypenett.

### 1.9 Lys (pbl. § 11-9 nr. 6 )

Ved val og utforming av utandørs belysning skal det leggjast vekt på å redusere mengda strølys så mykje som mogleg. Ved utforming og val av belysning skal det takast omsyn til Lifjell som eit viktig natur- og friluftsområde. Unødig lysbruk er ikkje tillat.

#### Retningsline:

Ved utforming av reguleringsplan for fritidsbustad vil følgjande føresegner vere retningsgivande:

- Utllys skal avgrensast til inngangspartiet, og vere fast montert på bygningsvegg. Lyspunkt på portstolpar, gjerde og liknande m.a. belysning av veg eller parkeringsplass er ikkje tillate.
- Utelamper skal lyse nedover mot arealet som er ønskt opplyst, lysstyrken skal ikkje overskride ca. 470 lumen (tilsvarande 40W glødepære) og lyskjelder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lågare.)
- Lux, høgdeplassing og talet på lamper skal presiserast i reguleringsføresegnene.







### 1.10 Skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5)

Ved søknad om tiltak som gjeld skilt og reklameinnretningar gjeld føresegner for skilt og reklame, vedlegg 1 til dette dokumentet.

### 1.11 Gjerde (pbl. § 11-9 nr. 6 )

a) Gjerde rundt bygningar skal tilverkast slik at beitedyr ikkje kan kome til skade. Det er ikkje tillat med gjerder eller grind som stenger stiar og naturlege ferdselsvegar. Gjerde må ikkje komme i konflikt med frisikt/frisiktsoner.

b) Inngjerding med over 50 løpemeter per tomt og/eller gjerder som skal koplast saman mellom nabotomter må omsøkast kommunen.

#### Retningsline:

*Der det er uvisst om vilkåra i føresegnene er oppfylte, kan tiltaket vere søknadspiktig.*

*For utforming av gjerde med omsyn til beitedyr, allmenn ferdsel, friluftsliv, trafikktryggleik og estetikk vil følgjande vere retningsgivande:*

- *Gjerde skal vere mellom 0,9 m og 1,2 m høg.*
- *Gjerde skal utførast i trevrkje og ha ei utforming og farge som harmonerer med bygningsmiljøet.*
- *Gjerde berekna for straum er ikkje tillat.*
- *Gjerde bør fortrinnsvis vera festa i vegg i både endar, det for at unngå at beitedyr kan komme til skade. Om dette kan sikrast på andre måtar som tek tilstrekkeleg omsyn til beitedyr, kan ein fråvike frå dette.*
- *Det er i utgangspunktet tillat med inngjerding med inntil 50 løpemeter per tomt. Ved søknad om tiltak kan de likevel vurderast om det er tilstrekkeleg eller om det er anledning til at fråvike frå dette.*
- *Gjerde mellom nabotomter skal i utgangspunktet ikkje koplast saman, for å sikre fri ferdsel mellom tomtene. Om samkopling av gjerder ikkje fører til at stiar eller naturlege ferdselsvegar blir øydelagd eller ringast, kan det ved søknad om tiltak vurderast om ein kan fråvike frå dette.*

### 1.12 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

- a) Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere støy, skal det følgje ei støyfagleg utgreiing. Utgreiinga skal kartfeste støysoner, skildre korleis støyen påverkar støyømfintleg bruk i nærleiken og foreslå avbøtande tiltak, i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningsline for støy i arealplanlegging.
- b) Ved reguleringsplanlegging eller søknad om tiltak for støyande næringsverksemd skal det settast maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og heilagdagar, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser.
- c) Ved regulering eller søknad om tiltak som dreier seg om støyømfintlege bygg skal støysituasjonen alltid skildrast og det skal gjerast greie for korleis støyproblematikk blir handtert.
- d) Ved regulering eller søknad om tiltak i nærleiken av eksisterande støyande verksemd skal det følgje ei støyfagleg utgreiing som skildrar eventuelle avbøtande tiltak.
- e) Ved etablering eller utviding av støyømfintlege bygg i område som kan vere utsett for støy skal det dokumenterast at prosjektet oppfyller grenseverdiane som er sett i gjeldande nasjonale retningsliner.

#### Retningsline:

*Dei til ei kvar tid gjeldande nasjonale retningslinene for støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn for planlegging og for tiltak etter §20-1.*





T 1442 vegleing støyforskrift skal nyttast.

### 1.13 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak skal det sikrast universell tilgang for alle. Løysingar som gjer at bygningar og anlegg kan nyttast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogleg skal prioriterast framfor spesialløysingar.

### 1.14 Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø (§11-9 nr 7)

- Ved planlegging av tiltak må det takast kontakt med regional kulturminneforvalting for å avklare om tiltak vil verke inn på automatisk freda kulturminne.
- Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

#### Retningsline

Lov om kulturminne heimlar forvaltninga av kulturminne. Det gjeld mellom anna undersøkingsplikta (§9), dispensasjonsreglar (§§ 4 og 15) og meldeplikt for offentlege organ ved riving eller endring av bygg eldre enn 1850 (§25). Regional kulturminneforvalting er Telemark fylkeskommune. Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal oppdatert datasett med kulturminne lastast ned frå kulturminnedatabasar.

### 1.15 Landskap og estetikk (PBL §11-9 nr 6)

- Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal bygningar og anlegg utformast i samspel med karakteren til omgjevnadene, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på staden. Det skal m.a. leggjast avgjerande vekt på å bevare landskapssilhuettar og å sikre eit grønt preg langs ferdslårer, vegar skal leggjast med god terrengtilpassing for å unngå store vegskjeringar. Naturleg vegetasjon skal takast vare på så langt som råd. Avvik eller brot med eksisterande utbyggingsmønster kan vurderast i tilfelle der eit tiltak tilfører området nye kvalitetar.
- I reguleringsaker skal det gjennomførast estetiske vurderingar med terrengsnitt og landskapsmodellar. Dette gjeld særleg for område i bratt terreng, i nærleiken av verneverdige kulturminne, i sårbare landskapsområde, område som kan ha verknader innanfor omsynssone for kulturmiljø, omsynssone for friluftsliv og område der planlagde bygningar kan få stor fjernverknad.

#### Retningsline

Det kan stillast krav om visualisering av tiltaket. Visualisering skal vise tilpassing til terreng og omliggande bygg. Det kan og stillast krav om visualisering av fjernverknad av tiltaket.

Det forventast at «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader» leggjast til grunn for plassering av bygningar og anlegg: «Terreng som er brattare enn 1:3 er generelt ikkje eigna for utbygging. I terreng med hellingsgrad mellom 1:3 og 1:6 er det viktig at bygningsmasse og infrastruktur blir tilpassa terrenget».

### 1.16 Blå og grønne naturverdiar (pbl § 11-9 nr. 6)

- Tiltak etter §20-1 a, f, i, j, k, l, m er ikkje tillate på myr og våtmark. I reguleringsplanar skal myr- og våtmarksområde regulerast til §12-5 punkt 3 eller 5.





- b) Naturmangfold skal kartleggast med feltundersøkingar i alle reguleringsplanar der dette ikkje er tilfredsstillande gjennomført. Naturtypekartlegginga skal gjennomførast etter miljødirektoratet sin tilrådde metode.
- c) I reguleringsplanar og tiltak etter pbl. § 20-1 skal samanhengande grønstruktur takast vare på og vidareutviklast gjennom å knyte større og mindre grøntområde saman. Grønstrukturen skal ha eit nett av ferdselsårer for mjuke trafikantar (turveg, stiar/snarveg, skiløypar) som knyt fritidsbustadar, friluftsområde, sentrumsfunksjonar saman.
- d) Gjennom utbyggingsområde skal løypenettet ha minimum **10 m.** breidde. Det skal alltid lagast til planfrie kryssingspunkt mellom veg og skiløype. Kryssing av veg og skiløype tillatast ikkje.
- e) Kantvegetasjon. Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det haldast oppe ei vegetasjonssone som motverkar avrenning, gjev levestad for planter og dyr, bidrar til flaumsikring og opprettheld friluftslivsinteresser.
- f) Opne strekkingar for vassdrag skal oppretthaldast. Det kan settast krav om at lukka bekkar skal opnast i samband med reguleringsplanlegging.
- g) Verneplan for vassdrag ligg i store delar av området. Vernegrunnlag for 06/16 Lifjellområdet og rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag skal leggast til grunn for godkjenning av søknader i dette området.

#### Retningsline

1. Kunnskapsgrunnlaget for vurdering av konsekvensar for naturmangfold etter nml §8-12 skal vurderast i planinitiativ.

2. Sidan kravet om kantvegetasjon er heimla i vassressurslova §11, må ein eventuell dispensasjonssøknad rettast til rett myndighet (Statsforvalteren).

3. Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at ureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade. Ved grave- og byggearbeid pliktar tiltakshavar å vurdere og eventuelt undersøke om det er forureina grunn i området, jf. forureiningsforskrifta §2-4. Dersom grunnen er forureina krevjast ytterlegare undersøkingar og vurderingar for å klargjere evt. konflikthar mellom miljøomsyn og brukarinteresser og behov for tiltak.

4. Ved utarbeiding av reguleringsplan for heis C (tidlegare heis F) skal kryssing med skiløype utformast slik at risiko for ulykker reduserast og med føresegnar som sikrar dette.

#### **1.17 Samfunnstryggleik (pbl § 11-9 nr. 8 og Tek17, kap. 7)**

- a) Tryggleik mot skred skal sikrast i reguleringsplanar. Der skredtryggleik ikkje er dokumentert i reguleringsplan skal det gjerast av ansvarleg føretak ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1.
- b) For alle planar og tiltak i område som ligg innafor fareområde for skred skal eventuell førekomst av skred vurderast av fagperson. Vurderinga skal følgje planforslaget ved handsaming. Sikringstiltak må vere gjennomført før bygging.
- c) Reguleringsplanar skal vurdere om det er behov for å sikre barrierar mot skogbrann.

#### Retningsline

Bestilling og utgreiing av skredfare skal samsvare med dei metodane som er skildra i NVE sin til ei kvar tid nyaste rettleiarar. Dokumentasjonen av reelle flaum- og skredtilhøve skal vurderast opp mot krava og tryggleiksklassene i TEK17, eller i den tekniske forskrifta som til ei kvar tid gjeld.

Alle områder som ligg i tilknytning til utmark er potensielt utsett for skog- eller lynnbrann. Barrierar mot skogbrann må innarbeidast i reguleringsplanar i disse områdene.





Nome og Midt-Telemark brannvesen sin gjeldande rettleiar skal leggast til grunn i alle reguleringsprosessar og byggesaker.

## 1.18 Tilhøve som skal avklarast og sikrast i vidare reguleringsarbeid (§11-9 nr 8)

### 1.18.1 Klima og miljø

Reguleringsplanar skal vise grep og tiltak for å redusere klimagassutslepp. Klimagassutslepp som følge av arealendringar skal reknast ut i samsvar med nasjonale retningslinjer.

#### Retningslinje

Alle reguleringsplanar skal vurdere moglegheit for å redusere klimagassutslepp. Aktuelle grep kan vere å bevare vegetasjon, nytte alternative, berekraftige energikjelder, vurdere gjenbruk av ressursar, bruk av lokale ressursar som masse og trevirke, høve til fossilfri anleggsverksemd, samt legge fram klimagassrekneskap for arealbruken.





## 2 Føresegner og retningslinjer etter arealformål (jf. pbl § 11-7)

Skildring: Disse føresegnene omfattar føresegner og retningslinjer knytt til arealføremåla i plan- og bygningslova (pbl) § 11-7. Føresegnene er heimla i pbl. § 11-9, 10 og 11.

### 2.1 Bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9 og 11-10)

#### 2.1.1 Generelle reglar

- Bygningar og anlegg skal utformast slik at behovet for fyllingar og skjeringar blir så lite som mogleg. Dei skal tilpassast landskapet dei inngår i.
- Anleggsområde skal fortløpande setjast i stand, sår i terrenget skal tilbakeførast til naturleg terreng og uteområde skal avsluttast med ein titalande utforming.
- Alle nye bygg skal utformast på ein arkitektonisk god måte, tilpassa tradisjon og/eller eksisterande bygg med tanke på material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggjehøgder med meir. Nye bygg skal ha mørke jordfargar, og størrelse på hytte skal tilpassast terrenget. Til taktekking skal det nyttast skifer, tre eller torv.
- Veranda, rekkverk og andre konstruksjonar skal utførast i tre, stein eller andre naturlege materiale.
- Miljøvenlege, alternative energikjelder skal vurderast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Solfangarar og solceller til produksjon av energi og varme er tillate på alle bygg med unntak der plassering kjem i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegget må vere godt integrert i taket eller fasaden og maksimalt utgjer 1/3 av fasade- eller taktekkinga. Solceller eller solfangar må verre utstyrt med eit antireflekterande lag. Andre anlegg kan tillast, men må omsøkast kommunen.

#### Retningsline

1. Kommunen ønskjer å leggje til rette for alternative energikjelder også på eksisterande bygg og anlegg og legg opp til ein enkel søknadsprosess, der ein vurderer om tiltaket kjem i estetisk konflikt med omgivnadane. Tak- eller fasademonterte anlegg på eksisterande bygg, som ikkje er i samsvar med 2.1.1 e) er søknadspliktige. Bakkemonterte anlegg (som solcellepanel på stativ eller vindturbinar) er også søknadspliktige – høgda over terrenget av anlegget må aldri overstige høgda på hovudbygget. Mindre vindturbinar (rotordiameter mindre enn 1,5 m og høgde inntil 4 m) er berre tillate som eit supplement til solcelleanlegg og maksimum ein vindturbin per fritidseigedom.

2. Alle bygningar i EU og Noreg skal verre nullutslepp innan 2050. Unntaket omfattar fritidsbustader som brukast mindre enn fire månader i året. Kommunen tilrår at ein vurderer nullutslepp som ei løysing på nye bygg allereie no, slik at ein unngå større oppgraderingar på nye bygg i dei nærast 30 år. Energieffektive bygg vil også redusera kostnadane til oppvarming. Kommunen tilrår at ein i det minste legg krav til energieffektivitet for småhus (byggteknisk forskrift) til grunn for bygging av fritidsbustad. Om mogleg kan ein byggje slik at teknisk areal som krev eit frostfritt miljø ligg avskilt frå resten av arealet, slik at berre mindre delar av bygget treng oppvarming når det ikkje er i bruk.

3. Naturlige materialer er råstoff som finst i naturen utan stor menneskeleg påverknad eller bearbeiding, i utgangspunktet tre eller stein.

#### 2.1.2 Fritidsbustader

- For område avsett til fritidsbustadar skal areal på hovudhytte ikkje overstige  $BYA=125\text{ m}^2$ . Anneks og/eller uthus kan ha samla areal inntil  $BYA=25\text{ m}^2$ .
- Parkering inngår ikkje i BYA.





- c) Maks avstand frå annekst/uthus til hytte må ikkje overstige 5 meter (danne tun), men der terrenget tilseier det kan ein fråvike dette.
- d) Mønehøgde for hovudhytte skal ikkje overstige 6,0 m.
- e) Det skal nyttast dempa og matte fargar på fasadar (mørke jordfargar), inkludert rekkverk og tak. Til taktekkning skal det nyttast skifer, tre eller torv. Reflekterande taktekkning er ikkje tillate med unntak av solfangarar eller solceller i tråd med 2.1.1 e).
- f) Trapper tillatast ikkje utan at det ligg føre særleg tilhøve på tomta.
- g) Gjerder tillatast i tråd med 1.11.
- h) Kryperom under bygg/terrassar/veranda skal vere lukka.
- i) Vindauge skal ha storleik, utforming, materialval og plassering som tek omsyn til synlegheit og refleksjon.
- j) Det er ikkje tillat med utebelysning med unntak for funksjonell belysning av inngangspartiet i tråd med 1.9.
- k) Nye fritidsbustader skal nytte seg av eksisterande tilkomstvegar. Det kan ikkje etablerast nye avkøyringar frå fylkesveg 3332.
- l) **FB12:** eksisterande fritidsbustader i området må inngå i ei alternativ løysing for vatn og avløp i tråd med 1.5.

#### Retningsline

1. Storleik på nye tomter bør vere maks 1 daa. Planering i samband med plassering av bygg må ikkje føre til avvik større enn 1 m. frå opphavleg terreng. På tomter der terrengetilhøva tilseier det skal bygningar avtrappast.
2. Tinglysing av beiteretten på fritidseigedomane kan hindre konflikt, då dette vil vere kjend når ein festar eller kjøper eigedomen. Dette bør gjerast i samband med tinglysing av festekontrakt eller skøyte. Det blir tilrådd at tiltakshavar undersøker med grunneigar og beitelag om det ligg føre beiterett i området.

#### 2.1.3 Sentrumsformål

Innafor område for sentrumsformål er det tillat å byggje og gjere tiltak som styrker besøksnæringa på Lifjell slik som bygg- og anlegg for service, konsentrert fritidsbustadar tilrettelagd for utleige, hotell, servering, trafikkareal, parkering og aktivitetsområde. Området skal planleggjast slik at ålmenta sikrast gode utfartskorridorar og at eksisterande korridorar ikkje snevrast inn eller blokkerast av nye bygg. Nye private fritidsbustader er ikkje tillat innafor området.

#### Retningsline

*Sjølvs om private fritidsbustader også bidreg vesentleg til ei styrking av besøksnæringa på Lifjell er dei ikkje omfatta av tiltak som blir tillate i dette området. I sentrumsområdet skal andre tiltak enn private fritidsbustader som styrker besøksnæringa på Lifjell prioriterast.*

#### 2.1.4 Næring

- a) Innafor område for næringsbygningar er det tillat å byggje servicebygg og andre næringsbygningar knytt til alpinanlegga og reiseliv.
- b) **9/38-Vinterland:** Eksisterande utsiktspunkt over skianlegget må erstattast. Større terrengingrep i ein buffersone på 15 meter frå myrområdet i aust er ikkje tillat utan vidare utgreiing av konsekvensane for myra.





### 2.1.5 Idrettsanlegg

Tiltak for å etablere alpinanlegg, fremje friluftsliv og område for leik og rekreasjon kan tillast dersom viktige økologiske funksjonar, til dømes myr, våtområder, naturtypar med nasjonale eller vesentlege regionale miljøinteresser, vert oppretthalde.

#### Retningsline

Område for leik og rekreasjon omfattar til dømes akebakke, skileikområde, miniskitrekk og -nedfart, half-pipe, turløyper, tursti, sykkelløyper, grillplass, mindre bod til lagring av utstyr. Arealet skal leggest til rette på ein slik måte som ikkje sjenerer området i barmarkssesongen.

Plankravet etter 1.1.1 vil til dømes gjelde for etablering av eit alpinanlegg, men ikkje eit mindre område for leik og rekreasjon.

Informasjon: Naturtypar med nasjonal eller vesentlege regionale miljøinteresser omtalast i rundskrivet T-2/16.

### 2.1.6 Fritids- og turistføremål

I område for fritids- og turistføremål kan det opnast for leirstad og camping med tilhøyrande funksjonar som kiosk, sanitetsanlegg og overnatting.

### 2.1.7 Offentleg/privat tenesteyting

Informasjon: Det er ingen føresegner knytt til føremålet.

### 2.1.8 Andre typar bygningar og anlegg

a) **Gnr/bnr. 9/38:** I området mellom Kalveliane og fv 3332 kan det leggest til rette for ein renovasjonsanlegg og/eller parkering.

b) **Gnr/bnr. 18/6:** I området kan det leggest til rette for eit foreinings/samlingslokale.

## 2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§§11-9 og 11-10)

### 2.2.1 Veg

Informasjon: Det er ingen fleire føresegner knytt til føremålet (sjå 1.5.5).

### 2.2.2 Parkeringsplass

Informasjon: Det er ingen fleire føresegner knytt til føremålet (sjå 1.7).

## 2.3 Grønstruktur (§§11-9 og 11-10)

### 2.3.1 Turdrag/skiløype

Tiltak for å fremje friluftsliv, turveggar og område for leik og rekreasjon kan tillast dersom viktige økologiske funksjonar, til dømes naturtypar med nasjonale eller vesentlege regionale miljøinteresser, myr- og våtområder, vert oppretthalde og viktige naturverdiar ikkje blir negativt påverka.

#### Retningsline:

Det kan være naudsynt med feltundersøkingar der dette ikkje er tilfredsstillande gjennomført.

Naturtypekartlegginga skal gjennomførast etter miljødirektoratet sin tilrådde metode.





*Informasjon: Naturtypar med nasjonal eller vesentlege regionale miljøinteresser omtalast i rundskrivet T-2/16.*

## 2.4 Landbruks-, natur og friluftsføremål (LNF) (§§11-9 og 11-11)

### 2.4.1 Generelle føresegner for LNF

- Berre tiltak som er naudsynt for drift av næringsretta landbruk, gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunlaget til garden, og tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillate. Plassering skal tilpassast kulturlandskapet og skal ikkje forringe viktige økologiske funksjonar, til dømes naturtypar med nasjonale eller vesentlege regionale miljøinteresser, myr- og våtområder.
- Oppføring av nye fritidsbustader eller utviding av eksisterande fritidsbustader er ikkje tillat.
- Jordlova §§9 og 12 gjeld innanfor føremålet

*Informasjon: Naturtypar med nasjonal eller vesentlege regionale miljøinteresser omtalast i rundskrivet T-2/16.*

### 2.4.2 LNFR areal for spreidd fritidsbustad (LSF)

- Tiltak skal ikkje kome i konflikt med viktige friluftslivsområde, skiløyper, dyrka eller dyrkbar mark.
- Tiltak skal ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel i området.
- Erstatningsbustad, tilbygg og påbygg til eksisterande fritidsbustad, samt anneks og/eller uthus kan tillatast. Tilbygg skal ikkje plasserast nærare vatn enn eksisterande bygg.
- Oppføring av nye fritidsbustader er ikkje tillat.

#### Retningsline:

*Erstatningsbustad erstattar ein annan bustad heilt, til dømes som følgje av brann, alderdom eller liknande. Reglane om utnyttingsgrad for fritidsbustad og generelle reglar (jf. føresegnene § 2.1.1 og 2.1.2) bør leggest til grunn i søknad om løyve.*

*Andre relevante føresegner for føremålet er heimla i § 1.15 Landskap og estetikk og 1.16 Blå og grønne naturverdiar.*

## 2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

*Informasjon: Det er ikkje knytt føresegner eller retningslinjer til føremålet. Andre relevante føresegner for føremålet er heimla i § 1.6.1. Byggegrenser mot vassdrag og 1.1.6 Blå og grønne naturverdiar.*







## 3 Omsynssoner

### 3.1 Faresoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)

#### 3.1.1 Fareområde for skred (H310)

- I byggesaker og reguleringsplanar skal skredtryggleiken dokumenterast av fagperson/-miljø med geofagleg kompetanse.
- Naudsynte sikringstiltak må vere gjennomført før det aktuelle tiltaket kan settast i verk.

Retningsline:

Faren for skred skal vurderast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift (p.d.d TEK17 §7-3) og NVE sin gjeldande rettleiarar (p.d.d. rettleiar 1/2019).

#### 3.1.2 Fareområde for flaum (H320\_1)

I reguleringsplanar og tiltak innanfor aktsemdsområde der det ikkje eksisterer flaumsonekart skal reell flaumfare dokumenterast av fagperson/-miljø. Innanfor dokumenterte flaum soner skal tiltak vere sikra mot 200-årsflaum pluss klimapåslag. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som kan forverre ein flaumsituasjon. Mindre tiltak skal vere sikra mot 20-årsflaum.

Retningsline:

Teknisk forskrift presiserer krava til flaumsikring og sikkerheitsklasser, jf. TEK17 §7.

#### 3.1.3 Fareområde for flaumvegar (H320\_2)

I reguleringsplanar og tiltak innanfor fareområde skal det takast særleg omsyn til flaumvegar.

Retningsline:

Flaumvegar bør dimensjonerast for 100-års flaum (for små felt kan 100-års nedbør leggjast til grunn). Flaumvegar bør haldast opne.

### 3.2 Soner med særskilt omsyn til friluftsliv, grønstruktur, landskap, natur- eller kulturmiljø (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav c)

#### 3.2.1 Omsynssone for friluftsliv (H530)

Retningsline:

- Innanfor området skal omsynet til friluftsliv og rekreasjon prioriterast.
- Det bør takast særleg omsyn til at tilkomst og tilgjenge til områda ikkje blir svekka.

Informasjon: Omsynssone for friluftsliv markerer også ein kommunal markagrense.

#### 3.2.2 Omsynssone for myr (H560\_1)

Retningsline

a) Tiltak etter §20-1 a, f, i, j, k, l, m er ikkje tillate på myr (jf. føresegn § 1.16. a))

b) Andre tiltak og naudsynt skjøtsel innanfor omsynssona må ta høgde for vasstand, vasstilførsel og drenering til myrområde. Grunnvasstilsig og naturlege vassførekomstar må ikkje blokkerast eller forureinast.





b) Før det blir gitt løyve til eventuelle tiltak og endra bruk innanfor omsynssone, bør området kartleggast nærare.

*Informasjon: Masseutskifting av myrmasser kan gi utslepp av surt vatn. Massen kan også verre rikt av jern og humus. Ein bør derfor unngå å deponere myrmasser nær sårbare resipientar.*

### 3.2.3 Omsynssone for naturtype (H560\_2)

#### Retningsline

Tiltak og naudsynt skjøtsel innanfor omsynssona må ikkje kome i konflikt med verdiar knytt til biologisk mangfald. Det er også naturtypar med nasjonale eller vesentlege regionale miljøinteresser som definert i rundskrivet T-2/16.

### 3.2.4 Omsynssone for INON-område (H560\_3)

#### Retningsline

I LNF-område der naturmiljø er dominerande (INON-område) er det ikkje tillate å gjere tyngre tekniske inngrep.

### 3.2.5 Omsynssone for kulturmiljø (H570)

Innanfor området skal søknad om dispensasjon bli avgjort av kommunestyret.

#### Retningsline

- a) Naturgitte og kulturskapte nøkkelement som fungerer som blikkfang og er særleg historieberande element skal takast vare på og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet blir halde ved like og styrka.
- b) Ved behandling av byggjesøknadar og søknadar om tiltak i landbruket, skal regional kulturminneforvaltning gis høve til å uttale seg før vedtak.

## 3.3 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav e)

### 3.3.1 Sone med krav om felles planlegging (H810)

a) **H810-FB8 Kalveliane:** Det skal i reguleringsplanen leggest inn føresegner om rekkefølgekrav som sikrar at tilkomsten til løypenettet er tilfredsstillande etablert før det tillatast bygging av nye fritidsbustader i dette området.

b) For område innanfor gjennomføringssoner er det krav om ein felles detaljreguleringsplan.

#### Retningsline

Kvalitetane området FB8 har for friluftsliv og ulike brukargrupper skal takast vare på og forvaltast slik at kvalitetane ikkje forringast. Dette inkluderer også tilkomsten til løypenettet. Tilkomsten til løypenettet må utformast slik at trafikktryggleiken og friluftslivskvalitetane i området ikkje forringast. Tilkomsten frå fylkesvegen bør utformast slik at trafikktryggleiken til kryssingspunktet (parkering og turdrag aust for fylkesvegen og skiløype vest for fylkesvegen) forbetrast.

## 4 Vedlegg

1. Føresegner for skilt og reklame

