

Høgefjell Invest AS

# ► Detaljregulering for Høgefjellia

Planbestemmelser

PlanID: 202125



**Midt-Telemark**  
**kommune**

Oppdragsnr.: **52106551** Dokumentnr.: **02** Versjon: **E04** Dato: **2023-01-10**



**Oppdragsgiver:** Høgefjell Invest AS  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Stein Helge Østerli  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Nedre Fritzøegate 2, NO-3264 Larvik  
**Oppdragsleder:** Aleksander S. Kristoffersen  
**Fagansvarlig:** Stine Nyheim Folseraas  
**Andre nøkkelpersoner:** Mari Flaatten

E04	2023-01-10	For godkjenning hos myndigheter	MARFLA	ASTKR	ASTKR
E03	2022-12-21	For godkjenning hos myndigheter	MARFLA	ASTKR	ASTKR
D02	2022-12-01	For godkjenning hos oppdragsgiver	MARFLA	ASTKR	ASTKR
A01	2022-11-08	For intern kontroll	MARFLA	ASTKR	ASTKR
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## § 1 GENERELT

### §1.1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse ved et sammenhengende hyttefelt på Høgefjell i Lifjellsområdet. Planen inngår som en del av et område avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan for Lifjellsområdet. Planen legger opp for utbygging av 9 nye fritidsboliger.

### §1.2 Arealformål i planen (§12 - 5)

#### I BEBYGGELSE OG ANLEGG §12 – 5 nr. 1

- Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF)

#### II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR §12 – 5 nr. 2

- Kjøreveg (SKV)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

#### III LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT §12 – 5 nr. 5

- Friluftformål (LF)

#### IV HENSYNSSONER §12 – 6

- Sikringsone - frisikt (H140)

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### §2.1 Rekkefølgekrav

- a. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal dokumentasjonskravene jf. §2.2 være oppfylt.
- b. Før det gis igangsettingstillatelse for områdene avsatt til bygg og anlegg skal elektrisitetsforsyning, veg, vann og kloakkledning frem til det enkelte delfeltet være ferdigstilt og dokumentert jf. §2.2.2.

### §2.2 Dokumentasjonskrav

#### §2.2.1 Riggplan for anleggsperioden

Riggplan skal vise sikringsgjerder, plassering av brakkerigg, adkomst til byggeplass, varelevering og masseuttak mm.

#### §2.2.2 Tekniske planer

Det skal foreligge nødvendig dokumentasjon som viser utforming av veier samt hvordan vann- og avløp, overvann (flomveg) og brannvann løses innenfor planområdet. Skriftlig godkjenning av planer og tegninger skal forekomme fra kommunens veimyndighet før anleggsarbeidene kan starte.

#### §2.2.3 Utomhusplan

Godkjent utomhusplan skal foreligge før rammetillatelse gis. Utomhusplanen skal inneholde tegninger i plan, snitt og perspektiv av det aktuelle området. Godkjent utomhusplan skal vise:

- Foreslått ny bebyggelse
- Terrenghøyder, eksisterende og fremtidig planert terreng
- Stigningsforhold
- Parkering, avkjørsler og frisikt
- Beplantning, vegetasjon, gangareal og stier/skiløyper.
- Forstøtningsmurer
- Snøopplag
- Overvannstiltak
- Eiendomsgrenser

### §2.3 Byggegrenser

Der ikke annet er vist, er formålsgrensen lik byggegrensen. Parkering tillates utenfor byggegrensen.

### §2.4 Avkjørsler

Avkjøringspiler vist på plankartet er veiledende, og mindre justeringer tillates.

## §2.5 Vegetasjon

Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bebyggelse og anlegg for adkomstveg og ledninger. Ved nyplanting skal det benyttes stedegen vegetasjon. Annen eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

## §2.6 Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

## §2.7 Overvannshåndtering

Overvannshåndteringen skal løses som åpne, naturbaserte løsninger, som skal sikre en sammenhengende flomvei. Flomvei tillates lagt i rør under veger og avkjørsler.

## §2.8 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 2 er gjeldende for tiltaket, eventuelt senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

## §2.9 Underjordiske anlegg

Grøfter til underjordiske anlegg skal følge kjøreveg (SKV) dersom dette er mulig. Eventuelt skal det tilrettelegges for dette i eiendomsgrensene.

## §2.10 Anleggsfasen

- a) Bygge- og anleggsstøy tillates ikke over verdier i støyretningslinjen T-1441/2021 tabell 4 og 5.
- b) Sår i terreng i forbindelse med anleggsfasen skal fortløpende tilbakeføres til naturlig terreng og vegetasjon.

## § 3 BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

### §3.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

#### §3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BFF1-9)

##### a) Utnyttelse

Areal for hoved fritidsbolig skal ikke overstige  $BYA = 125 \text{ m}^2$ . Anneks og/eller uthus kan ha samlet areal inntil  $BYA = 25 \text{ m}^2$ . Det tillates å bygge separat anneks og/eller uthus under forutsetningen at disse plasseres inntil eller i sammenheng med fritidsboligen.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 m på den enkelte fasaden og maksimal mønehøyde 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde for grunnmur eller pilarer skal i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng, og 1,0 m i bratt terreng.

##### b) Estetikk

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bygg med tanke på material- og fargebruk, stiluttrykk, vindusplassering og byggehøyder, og skal tilpasses landskapet. Bebyggelsen skal ha mørke jordfarger, og til taktekking skal det benyttes skifer, tre eller torv.

##### c) Terrengtilpasning

Bygg skal plasseres lavest mulig i terrenget for å unngå store planerte fyllinger til hyttegrunn. Størrelse og form for bygg må tilpasses terrenget for å unngå store terrenginngrep. I bratt terreng (fra 1:5) skal løsning med underetasje benyttes, eventuelt kan gulvnivået trappes ned etter terrenget (halvetasje).

##### d) Parkering

Det skal tilrettelegges for minimum 2 oppstillingsplasser for bil per fritidseiendom.

##### e) Lysforurensing

- Det skal tilrettelegges for færrest mulig utendørs lyskilder, og maksimalt tre lyspunkt per eiendom.
- Utelys skal være begrenset til inngangspartiet, og fast montert på bygningsvegg. Lyspunkt på portstolper, gjerder eller lignende er ikke tillatt.
- Utelamper skal lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst, og lysstyrken skal ikke overstige ca. 470 lumen (40W glødepære).
- Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere).
- Lys skal være avslått når eiendom/bygning ikke er i bruk.

### §3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

#### §3.2.1 Kjøreveg (SKV)

SKV skal opparbeides som privat veg, etter godkjenning fra kommunen og fylkeskommunen. For å redusere lysforurensing i området, skal kjøreveg SKV ikke belyses.

Det tillates avkjørsler til eiendommene fra kjøreveg (SKV)

#### §3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- a) Innenfor formålet tillates det grøfter, lav vegetasjon, kabler/kabeltrasé, gjerder, støttemurer, støyskjerm, kum, sandfang og andre infrastrukturanlegg som ikke er til hinder for områdets bruk som trafikkområde.
- b) Sammenhengende flomvei skal sikres innenfor formålet.
- c) Området kan benyttes til snøopplag om vinteren.
- d) Avkjørsler til eiendommer tillates over formålet.

### §3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-5 nr. 5)

#### §3.3.1 Friluftsmål (LF)

- a) Formålet skal benyttes som grønn buffer mellom fritidseiendommene. Det skal være stedegent vegetert preg.
- b) Formålet kan tilrettelegges for friluftslivsbruk.

### §3.4 Hensynssoner (§12-6)

#### §3.4.1 Sikringszone – frisikt (H140)

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 50 cm eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.