

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR LIFJELL H9 - GNR/BNR 9/111

KOMMUNE:	Midt-Telemark kommune
SAKSNUMMER:	XXXXXX
DATO PLANFORSLAG:	02.02.2021
DATO FOR KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	XX.XX.2020
DATO FOR SISTE REVISJON:	XX.XX.2020

PLAN-ID 04-56-2017

§ 1 Formålet med reguleringsplan

Reguleringsplanbestemmelsene gjelder for det området som er avgrenset med reguleringsplangrense på plankartet (datert 02.02.2021).

§ 1.1 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av fritidsbebyggelse innenfor planområdet og adkomst til eiendommen 9/111 fra Lifjellvegen over eiendommen 9/38. Det legges også til rette for etablering av parkeringsanlegg på eiendommen 9/38

§ 1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**
Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
Fritidsbebyggelse – konsentrert (BFK)
Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
Veg (SV)
Kjøreveg (SKV)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
Parkering (SPA)
- **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)**
Grønnstruktur – Naturområde (GN)
- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
Sikrings-, støy og faresoner (sone H140 - frisikt)
Andre sikringssoner (H190)

§ 2 Fellesbestemmelser

Felles bestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 2.1 Rekkefølgekrav

- a) Før det kan igangsettes arbeid med ny tilkomst fra Lifjellvegen (o_SKV) skal byggeplantegninger for denne godkjennes av kommunen / vegmyndigheten.
- b) Før det kan gis igangsettelsestillatelse for internveger og vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområdet istandsettes og terrenginngrep tilsås.
- c) Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboligene skal tilkomst fra Lifjellvegen (o_SKV), interne adkomstveger, parkeringsareal, vann og avløp, energi- og kommunikasjonsanlegg samt øvrig infrastruktur være opparbeidet i tråd med bestemmelsene og godkjent utomhusplan.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen.

2.2.1 Situasjonsplan

Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann.

Planen skal inneholde:

- a) Tomtegrenser
- b) Plassering av bygg med møneretning og avstander til andre bygg, grenser og veger
- c) Utforming av adkomster og interne veger, carportinngang og parkeringsplasser
- d) Disponering av uteareal, inkludert leke-/akeareal, felles uteoppholdsareal og snøopplag
- e) Terrengendringer med eksisterende og nye koter, samt eventuelle murer
- f) Ledelinjer og stigningsforhold

2.2.2 Overvannsplan

Det skal utarbeides plan for håndtering av overvann som viser prinsippløsninger for området, dimensjonering, overvannshåndtering og grønstruktur

2.2.3 Anleggsplan

Det skal utarbeides plan for hvordan anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, trafikksikring, og flytting/lagring av masser.

§ 2.3 Landskap

Eksisterende vegetasjon skal der dette er mulig, søkes bevart. Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger, og anlegg av atkomstveg og ledninger. Vegetasjon kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

Ikke utbygde deler av planområdet skal i størst mulig grad opprettholdes som urørte naturareal.

Grense for inngrep skal vises som en del av søknad om tiltak.

Ved utbygging skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogsvegetasjon som fungerer som lévegetasjon mellom eller rundt bebyggelsen. Store steiner, nåletrær og andre spesielle detaljer i terrenget skal bevares der det er mulig.

§ 2.4 Terrengetilpassing

Nye fritidsbygg med tilhørende anlegg, og tekniske anlegg skal tilpasses landskapet og utføres med god terrengetilpassing og et minimum av skjæringer og fyllinger. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Bygningsplassering og bygningstype skal ta opp i seg høydeforskjeller i terreng.

Skjæringer og fyllinger skal tilsåes/beplantes med stedegne vegetasjon.

I bratt terreng kan det lages støttemurer av naturstein til terrassering.

§ 2.5 Byggegrenser

Byggegrenser er som vist på plankartet.

§ 2.6 Avskjerming og inngjerding

Det er ikke tillatt å gjerde inn de enkelte fritidseiendommer i området. Det skal ikke etableres flaggstang, hekk eller gjerde i planområdet.

§ 2.7 Underjordisk anlegg

Det kan legges underjordiske anlegg som kabler og rør i planområdet. Disse skal følge en teknisk plan. Grøfter skal om mulig følge veitraséene. Koblingspunkter skal være tilgjengelige fra veianlegg.

§ 2.8 Meldeplikt etter kulturminneloven

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal 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).

§ 2.9 Utbyggingsavtale

Det skal forhandles fram utbyggingsavtale med kommunen som skal omfatte bl.a. teknisk infrastruktur, veg, vann og avløp, og organisering av privat drift.

§ 2.10 Eierform

Følgende arealer skal være offentlige:

- o_SKV er offentlig kjøreveg (fylkesveg)
- veggrunn tilknyttet o_SKV

Følgende arealer er felles:

- f_SV1 er felles for BFK1-4 og BFF2
- f_SV2 er felles for BFF1
- f_SPA2 er felles for BFK 1-4

REGULERINGSFORMÅL

§4 Bebyggelse og anlegg

§4.1 Fritidsbebyggelse – generelt

Følgende bestemmelser i §4.1 gjelder for både frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse dersom ikke annet er spesifisert.

4.1.1 Universell utforming

Der terrengforhold tillater det skal tilkomst fra parkering til hytter utformes etter prinsippene om universell utforming. Å beholde terrenget mest mulig urørt går foran krav til universell utforming.

4.1.2 Material- og fargebruk

Ny bebyggelse skal ta opp i seg / nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

På fasader skal det benyttes tradisjonelle materialer som naturstein og tre. Farger skal være mørke til middels-mørke jordfarger.

Taktekking skal ikke være i et reflekterende materiale.

På mindre tradisjonell bebyggelse tillates også store vindusflater. Det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Det kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjoner eller takutstikk. Vinduskarmer skal være av type mørk eller naturlig farge slik at vinduene går mest mulig i ett med ytterveggene.

§4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende

4.2.1 Type bebyggelse BFF1 – BFF2

Delfeltene skal bygges ut med frittliggende hytter med tilhørende bygg og anlegg. Med tilhørende bygninger menes anneks, bod eller uthus m.m. Med tilhørende anlegg menes parkeringsareal, terrasser, trapper, m.m. Tilhørende bygninger må være tydelig underordnet hovedbygg.

Bygg skal plasseres lavest mulig i terrenget, og en skal unngå store planerte fyllinger til hyttegrunn. Plassering av alle bygg skal godkjennes av kommunen.

4.2.2 Grad av utnyttelse

Det kan maksimalt etableres 3 tomter innenfor BFF1 med en hytteenhet per tomt, hvor 1 er eksisterende.

Det kan maksimalt etableres 1 tomt innenfor BFF2 med en hytteenhet per tomt.

Maksimal BYA pr tomt er 150m² ~~(inkludert parkering)~~. Parkering inngår ikke i BYA.

4.2.3 Byggehøyder

På hovedbygg er maksimal gesimshøyde 3,5m på den enkelte fasade og maksimal mønehøyde ~~5,5m~~ 6,0 m målt fra topp grunnmur/sokkel.

Høyde på grunnmur må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3m i flatt terreng, og 1,0m i bratt terreng, med mindre sokkeletasje er tillat.

Tomter i bratt terreng (bratthet fra 1:5) skal bygges med sokkel etasje, som er lagt inn i terrenget langs minst 30% av grunnmuren.

Terrasser utenfor fasadeliv skal ha et maksimum høyde på 1 meter, målt fra overkant terrassedekke og loddrett ned til laveste punkt på ferdig terreng.

4.2.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bygg og utomhusanlegg skal ha god kvalitet på utforming, materialbruk og fargesetting, og ta omsyn til terrengform og fjernvirkning.

Takform skal som hovedregel være saltak. Det tillates at mindre og sekundære bygningsdeler som vindfang, arker, eller lignende, utføres med pulttak eller flatt tak.

Takvinkel skal være mellom 20° og 45°.

4.2.5 Parkering og adkomst

Det skal avsettes plass til 2 parkeringsplasser per hytte. Parkeringen skal løses på egen hyttetomt.

Kjøreadkomst til tomter skal følge punktsymbol for regulert avkjøring i plankartet. Toleranse +/- 5m der punktsymbolet sees på som senterlinje for avkjøring.

§4.3 Fritidsbebyggelse – konsentrert

4.3.1 Type bebyggelse BFK1 – BFK4

Delfeltene skal bygges ut i en tettere utnyttelse. Det er tillat med enkeltliggende fritidsbolig, tomannsfritidsbolig (vertikaldelte), og fritidsbolig i kjede eller rekke med tilhørende bygninger og anlegg. Med tilhørende bygninger menes carport, anneks, bod eller uthus m.m. Med tilhørende anlegg menes parkeringsareal, terrasser, trapper, m.m. Tilhørende bygninger må oppføres i tilknytning til hovedbygg.

Delfeltene skal utformes med enhetlig bebyggelse.

4.3.2 Grad av utnyttelse

Det kan maksimalt etableres 20 enheter innenfor BFK1-BFK4.

Maksimal BYA på hver enhet er 100m² ~~(inkludert parkering).~~

4.3.3 Byggehøyder

For bygg med saltak er maksimal gesimshøyde 3,5m på den enkelte fasade og mønehøyde ~~5,5m~~ 6,0 m, målt fra topp grunnmur/sokkel.

For bygninger med skråtak eller pulttak regnes maksimal byggehøyde til gesims. Maksimal byggehøyde er 4,5m målt fra topp grunnmur / sokkel.

Høyde på grunnmur må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3m i flatt terreng, og 1,0m i bratt terreng, med mindre sokkeletasje er tillat.

Bygg i bratt terreng (bratthet fra 1:5) skal bygges med sokkel etasje, som er lagt inn i terrenget langs minst 30% av grunnmuren.

4.3.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bygg og anlegg skal ha god kvalitet på utforming, materialbruk og fargesetting, og ta omsyn til terrengform og fjernvirkning.

Det tillates bygg med saltak eller pulttak.

4.3.5 Parkering og adkomst

Ved parkering på egen tomt skal det etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

Ved parkering på felles parkeringsplasser er det minstekrav om 1,5 parkeringsplasser per boenhet.

Parkeringsplasser skal vises i situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

§4.4 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Innenfor området kan det etableres pumpestasjon.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§5.1 Veg (f_SV 1-2)

f_SV1 reguleres med total bredde på minst 7 m. Av dette reguleres 4,0 m kjørebanebredde, og minimum 1,5 m på hver side til grøft og snøopplag.

Utforming av avkjøringen fra Lifjellvegen (o_SKV) skal opparbeides i tråd med kommunal vegnormal / vegvesenets vegnormal N100.

§5.2 Kjøreveg (o_SKV)

Kjøreveg o_SKV (Lifjellvegen, fv 3332) er offentlig kjøreveg.

§5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Formålet skal nyttes til vegskulder, grøft, fylling og skjæring.

§5.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG 1-3)

Formålet skal nyttes til vegskulder, grøft, fylling og skjæring. Annen veggrunn beplantes med stedeagne vegetasjon. Beplantning i grøntareal må ikke komme i konflikt med nødvendige frisiktsoner.

§5.5 Parkering (SPA 1-2)

SPA_1 er privat parkeringsareal.

f_SPA_2 er fellesparkering og gjesteparkering for BFK 1-4.

§6 Grønnstruktur

§6.1 Naturområde (GN 1-4)

Innenfor områdene som er regulert til naturområde kan det tilrettelegges for rekreasjon, lek og opphold. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor områdene. Eksisterende vegetasjon skal mest mulig bevares.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, og friluftsjnteresser ivaretas. Det skal opprettholdes et vegetasjonsbelte på minst 10 m bredde i grønnstrukturen mot Torillbekk.

§7 Bestemmelser til hensynssoner

§7.1 Sikrings-, støy og faresoner (sone H140 – frisiktsone)

Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5m over tilstøtende kjørebane. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el. l. som ikke er sikthindrende kan stå i sikttrekanten.

§7.2 Sikringssoner – Andre sikringssoner (H190)

Sikringssone H190 angir trasé for tekniske anlegg under bakken (hovedledninger for vann- og avløp). Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak som kan skade ledninger i grunnen. Sonen må være tilgjengelig for drift og vedlikehold av ledninger.

§8 Bestemmelsesområder

§8.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det tilrettelegges for tur- eller skitrasé som kobler til øvrige traséer i området, og som letter ferdseien til og fra uteoppholds- og friluftsområder.