

# Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, § 12-3, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Lifjelltoppen i Midt-Telemark kommune, Telemark. Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Lifjelltoppen, reguleringsendring sør, PlanID 04\_58\_2017» Bø kommune, Målestokk 1:1.000, datert 31. mai 2021. Innanfor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og byggje og anleggsverksemd innan planområdet.

## 1 Generelle føresegner

- a) Byggjesøknad skal innehalde detaljerte teikningar i plan, snitt, oppriss og perspektiv av det omsøkte tiltaket, inkludert plan for utandørs tiltak. Planeringshøgder skal framgå av søknaden. Eksisterande bygg og anlegg inntil tomta det søkjast tiltak på skal synast i plan og perspektiv eller snitt. Vedlegg til byggjesøknaden skal innehalde digitale data av plasserte tiltak i samsvar med sosi-standard.
- b) Det er høve til å leggje underjordiske anlegg som kablar og røyr i heile planområdet. Desse skal følgje ein teknisk plan. Grøfter skal om mogleg følgje vegtraséane, subsidiært eigedomsgrenser i utbyggingsteigar. Koplingspunkt skal vere tilgjengelege frå veganlegg og liggje utanfor føremålet Bff.
- c) Det skal utarbeidast teknisk plan for heile planområdet under eitt. Planen skal innehalde underjordiske anlegg, overvasshandtering og planeringshøgder for infrastruktur. Eksisterande VA- og straumgrøfter skal målast inn og synast i teknisk plan. Nye VA- og straumgrøfter skal lokalisrast og utformast med høve til å erstatte eksisterande anlegg der dette kan verte naudsynt.
- d) Det skal ikkje etablerast flaggstong, eller hekk i planområdet. Det skal ikkje etablerast gjerde mellom tomter eller langs med hovudveg Skv1 som går gjennom planområdet, men det kan etablerast skigard mot andre vegar (Skv, Sav), løyper (Ast) og snarvegar (Auo).
- e) Jordskjeringar og fyllingar skal dekkjast til med jord, og elles gjevast ei tiltalande utforming. I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Murhøgda skal ikkje overstige 1,5 m.
- f) Ved godkjenning av søknad om løyve til tiltak skal det setjast frist for revegetering av terrenginngrep. Dette gjeld også eventuell mellombels massedeponi.

## 2 Rekkefølgjeføresegner

- a) Før rammeløyve for tiltak innanfor Bff kan gjevast, skal teknisk plan for heile planområdet vere ferdigstilt og godkjent.
- b) Før mellombels bruksløyve for busetnad innan Bff kan gjevast, skal veg, vatn og avlaup vere etablert og godkjent i den gjeldande brukseininga.
- c) Før mellombels bruksløyve for busetnad innan Bff kan gjevast, skal parkeringsplassar vere etablert i samhøve med søknad om tiltak.
- d) Frådelling av tomt/eller søknad om byggeløyve innanfor området Bff1 kan ikkje skje før gjeldande seksjonering på gnr/bnr 9/488 er oppløyst.
- e) Før det vert sett i gang tiltak innanfor planområdet som råkar eksisterande løypetrase må denne legkast om.

### 3 Bygningar og anlegg

#### 3.1 Generelle føresegner for alle teigar innanfor busetnad og anlegg

- a) Bygningshøgder skal bereknast frå topp grunnmur/sokkel. Grunnmur skal ikkje vere synleg meir enn 30 cm over planert terreng, med mindre sokkeletasje er tillete.
- b) For utrekning av BYA og BRA skal ein bruke NS 3940 av datoen til planvedtaket. *Parkeringsplassar inngår ikkje i BYA.*
- c) Ikkje utbygde delar av byggeområda skal i størst mogleg grad oppretthaldast som urørte naturareal. Grense for inngrep skal synast i søknad om tiltak.
- d) Langs med vegar skal tomtearealet i ei breidde på 4 m frå vegkant brukast til snøopplag om vinteren. Anlegg og konstruksjonar skal vere dimensjonert for ekstrem snølast.
- e) Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per seksjon på tomtene. Ved felles parkeringsplassar for fleire seksjonar reduserast kravet til biloppstillingsplassar til 1,5 plassar per seksjon. Biloppstillingsplassar skal synast i situasjonsplanen til byggjesøknad.
- f) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kledning, laft eller stavlaft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfargar. Tak skal tekkjast med torv, tre eller naturstein. Hovudtakform skal være saltak, med takvinkel 24 – 34°.
- g) Sokkelflater og forstøtningsmurer skal utførast på ein måte som bind dei saman til ein heilskap.
- h) Det er høve til å gjere einingane tilgjengelege for utleige.
- i) Tiltak skal dokumentere tilkopling i høve til teknisk plan.
- j) Tomtedeling skal følgje regulerte tomtegrenser og føremålsgrenser i teigane med regulerte tomtegrenser. I teigar utan regulerte tomtegrenser kan frådelling skje med bakgrunn i illustrasjonsplanen til planen med ikkje bindande tomtegrenser. I desse teigar kan det alternativt leggjast fram ny tomtedelingsplan til søknad om rammeløyve. Denne skal syne ny tomteinndeling for teigen.
- k) Bygg innreia til opphald skal plasserast innanfor byggegrenser på tomtene. Garasje og bod kan plasserast nærmare enn 4 meter frå eigedomsgrense, men gjeld ikkje for grense mot veg.

#### 3.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande, Bff1 – Bff8

- a) Maksimal utnytting per tomt skal ikkje overstige %BYA = 30%. Dette inkluderer alle bygg på tomta ekskludert parkering.
- b) For teig Bff1 gjeld følgjande: Hovudbygg skal planerast i samsvar med planeringshøgda («P-høgde») jfr. tabell h) nedanfor. Toleransen på høgda er +/- 0,1m. Mønehøgder for hovudbygg («M-høgde») skal ikkje overstige verdiane i tabellen nedanfor. Mønehøgde for sekundærbygg skal ikkje overstige 4,5m.
- c) For teigane Bff2-8 gjeld følgjande: Maksimal BYA pr. tomt er 150 m<sup>2</sup> (ekskludert parkering). Det er høve til å sette opp 2 frittstående bygg på kvar tomt, dvs. eit hovudbygg og eit anneks/uthus/bod/garasje. Maksimal BYA på hovudbygg skal ikkje overstige BYA 125m<sup>2</sup>. Bygg utanom hovudbygget skal ikkje overstige BYA 25m<sup>2</sup>. Plassering av alle bygg (hytte/anneks/uthus/bod/garasje) skal godkjennast av kommunen.
- d) Det er høve til å byggje sokkeletasje på tomtene som synt i tabellane nedanfor. Sokkeletasjen skal vere omslutta av terreng langs med minst 60 % av vegg lengda, der sokkelen ikkje synast over planert terreng med meir enn tillate grunnmurshøgde.

Endring av detaljreguleringsplan for Lifjelltoppen, planID 04\_58\_2021  
Høringsutkast rev. A, 25.08.2021

- e) Køyretilkomst til tomta skal liggje i samsvar med pil for «regulert avkøyring», med ein toleranse på +/- 5 m. Dersom det ikkje er regulert tilkomst, skal denne synast i situasjonsplanen ved byggjesøknad.
- f) Tabell med planeringshøgde og maksimal mønehøgde for teig Bff1:

Tomt/ teig Nr	P-høgde m.o.h.	M- høgde	Tomt/ Teig Nr	P-høgde m.o.h.	M- høgde
21Bff1	801	5,5	24Bff1	798	7,5
22Bff1	800	5,5	25Bff1	796	7,5
23Bff1	799	7,5			

- g) Utnyttingstabell for teigane Bff2 og 3, oppført mønehøgde i m.o.h.

Tomt/ teig Nr	Møne- høgde m.o.h.	BYA M <sup>2</sup>	Sokkel	Tomt Nr	Møne- høgde m.o.h.	BYA M <sup>2</sup>	Sokkel
42Bff2	804,5	150		52Bff2	807	150	
43Bff2	804,5	150		53Bff2	807,5	150	
44Bff2	805,5	150		54Bff2	807	150	
45Bff2	808	150		55Bff2	804,5	150	
46Bff2	808,5	150		56Bff3	807,5	150	
47Bff2	808,5	150		57Bff3	807,5	150	
48Bff3	807,5	150		58Bff3	807	150	
49Bff2	806	150		59Bff3	807	150	x
50Bff2	806	150	X	60Bff3	806,5	150	x
51Bff2	806	7,5	X	61Bff3	807	150	

- h) Utnyttingstabell for teigane Bff4,5,7,8 oppført mønehøgde i m.o.h.

Tomt/ teig Nr	M-høgde m.o.h.	Sokkel	Tomt/Teig Nr	M-høgde m.o.h.	Sokkel
1 Bff5	798		28 Bff4a	802,5	x

Endring av detaljreguleringsplan for Lifjelltoppen, planID 04\_58\_2021  
Høringsutkast rev. A, 25.08.2021

<b>2 Bff5</b>	797,5			<b>29 Bff4a</b>	803		x
<b>3 Bff5</b>	796			<b>31 Bff4a</b>	803,5		x
<b>4 Bff5</b>	797,5			<b>32 Bff4a</b>	804		x
<b>5 Bff5</b>	797,5			<b>33 Bff4b</b>	804,5		x
<b>6 Bff5</b>	798,5			<b>34 Bff4b</b>	805,5		x
<b>7 Bff5</b>	801,5			<b>35 Bff4b</b>	803,5		x
<b>8 Bff5</b>	803,5			<b>36 Bff4b</b>	803		x
<b>9 Bff 8</b>	804,5			<b>37 Bff4b</b>	799,5		x
<b>10 Bff 8</b>	805,5			<b>38 Bff7</b>	808		
<b>11 Bff 8</b>	806,5			<b>39 Bff7</b>	808		
<b>26 Bff4a</b>	800,5		x	<b>40 Bff7</b>	808		
<b>27 Bff4a</b>	802,5		x	<b>41 Bff7</b>	808		

### 3.3 Bff 10

- Maksimal utnytting skal ikkje overstige BYA=800 m<sup>2</sup>. Dette inkluderer alle bygg og parkeringsplassar.
- Mønehøgda skal ikkje overstige 8,5 m.
- Det er høve til å dele frå tomter i samhøve med ein tomtedelingsplan.

### 3.4 Bff 11

- Maksimal utnytting skal ikkje overstige BYA=800 m<sup>2</sup>. Dette inkluderer alle bygg og parkeringsplassar.
- Mønehøgda skal ikkje overstige 8,5 m.
- Det er høve til å dele frå tomter i samhøve med ein tomtedelingsplan.

### 3.5 Skiløype, Ast

- Det er høve til å endre terrenget slik at det kan spleisast inn mot tilstøytande byggjeområde.
- Skiløype kan etablerast med inntil 6 m trakkebreidde.
- Terrenget formast med ei flate på maksimalt 3 m breidde, som kan brukast til tursti i barmarkssesongen. Stien skal ikkje grusast i meir enn 2 m breidde.
- Det skal etablerast ei avskjeringsgrøft på oppsida av løypa, som fangar opp overvatn og leiar det til ubygdsideterreng.

### 3.6 Energianlegg, Ben

- Det kan etablerast trafokiosk i føremålet.

### 3.7 Vassforsyningsanlegg, Bva

- a) Det skal etablerast høgdebasseng, som delvis kan senkast ned i terrenget.
- b) BYA=max. 300 m<sup>2</sup>
- c) Maksimal mønehøgde: 810,5 m.o.h.
- d) Bygget skal tilpassast omkringliggende bygg i utsjånad, men pga. byggets funksjon vil takform kunne avvike frå dette.
- e) Det skal etablerast 2 parkeringsplassar

### 3.8 Anna uteopphaldsareal, Auo

- a) Føremålet skal brukast til snarveggar internt i området og mellom planområdet og rekreasjonsområde inntil.
- b) Det er høve til å gjennomføre terrengtiltak for ei jamn linjeføring i stien.
- c) Areal, som ikkje brukast til ferdsle, kan opparbeidast til felles møteplass for ålmenta.

## 4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 Køyreveg, Skv

- a) Vegar skal i hovudregelen ikkje ha større stigning enn 1:10. På enkelte strekningar kan det tillatast brattare stigning.
- b) Føremålet har annan eigarform.

### 4.2 Annan veggrunn – grøntareal, Sav

- a) Føremålet skal brukast til snøopplag om vinteren.
- b) Føremålet skal ha eit grønt preg og skal utformast som grøntanlegg tilhøyrande tilstøytande utbyggingsteigar.
- c) Avkøyringar til tomtene kan etablerast over føremålet.
- d) Føremålet har annan eigarform.

### 4.3 Parkeringsplassar på grunnen, Sp

- a) Føremålet skal nyttast til biloppstillingsplassar for fritidseiningar utanfor planområdet, i samsvar med privatrettslege avtalar.

## 5 Omsynsoner

### 5.1 Sikringsone, frisikt H140\_

- a) Det skal ikkje vere sikthindringar på meir enn 0,5 m over tilstøytande vegbane innanfor frisiktsone.

Seljord den 31. mai 2021