

# Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, § 12-3, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Lifjelltoppen i Bø kommune, Telemark. Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Lifjelltoppen, omregulering, PlanID 04\_58\_2017» Bø kommune, Målestokk 1:1.000, datert 14. februar 2018. Innanfor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og byggje og anleggsverksemd innanplanområdet.

## 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 tomte 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. Koplingspunkter skal vere tilgjengelige 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 lokaliserast 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 planområde, 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 tiltalende 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 terrenginnrep. Dette gjeld også eventuell mellombels massedeponi.

## 2 Rekkefølgjeføresegner

- a) Føre rammeløyve for tiltak innanfor Bff kan gjevast, skal teknisk plan for heile planområdet vere ferdigstilt og godkjent.
- b) Føre mellombels bruksløyve for busetnad innan Bff kan gjevast, skal veg, vatn og avlaup vere etablert og godkjent i den gjeldande brukseininga.
- c) Føre 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 tomtedelingsplan for området Bff7 vert godkjent er det krav om ei visualisering av området som viser eventuelle konsekvensar ved større terrenginngrep.
- f) Før det vert sett i gang tiltak innanfor planområdet som berører eksisterande løypetrase må denne leggast om av utbygger.

### 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.
- c) Ikkje utbygde delar av byggjeområda 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 jordfarger. 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 frådeling skje med bakgrunn i illustrasjonsplanen til planen med ikkje bindande tomtegrenser. I desse teigar kan det alternativt leggast 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 - Bff9

- a) Maksimal utnytting per tomt skal ikkje overstige %BYA = 30%. Dette inkluderer alle bygg på tomta inkludert parkering.
- b) Tomtene i teigane Bff1 - Bff5 har regulerte, bindande tomtegrenser. Tomtene i teigane Bff7- Bff9 har illustrerande tomtegrenser som kan fråvikast gjennom ny tomtedelingsplan.
- c) For teigane Bff1,4,5,7,8,9 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.

- d) BRA skal ikkje overstige 115 m<sup>2</sup> per seksjon på dei tomtene, som framgår av tabell h) nedanfor («sek 115»). Tomter som ikkje har BRA-grense per. seksjon, skal dokumentere stor overnattingskapasitet.
- e) For teigane Bff2 og Bff3 gjeld følgjande: Maksimal BYA pr. tomt er 150 m<sup>2</sup> (inkludert 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 120m<sup>2</sup>. Bygg utanom hovudbygget skal ikkje overstige BYA 20m<sup>2</sup>. Plassering av alle bygg (hytte/anneks/uthus/bod/garasje) skal godkjennast av kommunen.
- f) 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 tillete grunnmurshøgde.
- g) 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.
- h) Tabell med planeringshøgde og maksimal mønehøgde for teigane Bff1, 4, 5, 7, 8 og 9:**

Tomt/ teig Nr	P-høgde m.o.h.	M- høgde	sek 115	Sokkel	Tomt/ Teig Nr	P-høgde m.o.h.	M- høgde	sek 115	Sokkel
1Bff5	790,5	7,5	x		32Bff4b	797,5	6,5	x	
2Bff5	789,5	7,5	x		33Bff4b	798	6,5	x	
3Bff5	789	7,5	x		34Bff4b	797,5	6,5	x	
4Bff5	789	7,5	x		35Bff4b	795	8,5	x	x
5Bff5	790	7,5	x		36Bff4b	793	8,5	x	x
6Bff5	791	7,5	x		37Bff4b	792	9,0	x	x
7Bff5	790,5	7,5	x		38Bff4a	791,5	9,0	x	x
21Bff1	801	5,5			39Bff4a	791,5	9,0	x	x
22Bff1	800	5,5			40Bff4a	791,5	8,5	x	x
23Bff1	799	7,5			41Bff4a	792	8,5	x	x
24Bff1	798	7,5							
25Bff1	796	7,5			Bff 7	802,5	5,5		
26Bff4a	794	7,5	x	x	Bff 8	798-799,5	6,5		
27Bff4a	796	6,5	x		Bff 9	793-796	8,5	x	x

<b>28Bff4a</b>	796,5	6,5	x					
<b>29Bff4a</b>	797	6,5	x					
<b>31Bff4b</b>	797,5	6,5	x					

i) **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		<b>52Bff2</b>	807	150	
43Bff2	804,5	150		<b>53Bff2</b>	807,5	150	
44Bff2	805,5	150		<b>54Bff2</b>	807	150	
45Bff2	808	150		<b>55Bff2</b>	804,5	150	
46Bff2	808,5	150		<b>56Bff3</b>	807,5	150	
47Bff2	808,5	150		<b>57Bff3</b>	807,5	150	
48Bff3	807,5	150		<b>58Bff3</b>	807	150	
49Bff2	806	150		<b>59Bff3</b>	807	150	x
50Bff2	806	150	X	<b>60Bff3</b>	806,5	150	x
51Bff2	806	7,5	150	<b>61Bff3</b>	807	150	

### 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.

- b) Skiløype kan etablerast med inntil 6 m trakkebreidde.
- c) Terrenget formast med ei flate på maksimalt 3 m breidde, som kan brukast til tursti i barmarkssesongen. Stien skal ikkje grustast i meir enn 2 m breidde.

### 3.6 Energianlegg, Ben

- a) 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 snarvegar 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, privat.

### 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, privat.

### 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 Sikringssone, frisikt H140\_

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



Valle den 14. februar 2018

Plankontoret Hallvard Homme AS

**Revisjon A** – endra jfr. PTN-sak 17/18, 05.03.18

**Revisjon B** – endra jfr. K-sak 59/18, 11.06.18

Varsel om oppstart av planarbeid:	31. august 2017
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	PTN-sak 17/18, 05.03.18
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	15.03.18 – 03.05.18
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	PTN-sak 43/18, 29.05.19
Eigengodkjent i kommunestyret den:	K-sak 59/18, 11.06.18

---