

PlanID

04 53 2014

Høgefjell

Føresegner

*DETALJ-
REGULERINGSPLAN*

14.12.2015

Plankontoret Hallvard Homme A/S
4747 Valle
Tlf: 37937000
post@plankontoret.no



Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, § 12-3, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Høgefjell i Bø kommune, Telemark.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Høgefjell PlanID 04_53_2014», Bø kommune, Målestokk 1:1000, vedteke 14.12.2015. Innanfor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og byggje og anleggsverksemd innan planområdet.

Mindre endring: 01.03.2022, PTN-sak 20/22 (endring i både føresegner og plankart)

Mindre endring: 26.10.2021, PTN-sak 123/21 (endring i både føresegner og plankart)

Mindre endring: 03.12.2019, PTN-sak 94/19 (endring i både føresegner og plankart)

Mindre endring: 19.12.2017, PTN-sak 103/17 (endring i både føresegner og plankart)

Mindre endring: 20.06.2017, PTN-sak 61/17 (endring på plankartet)

Mindre endring: 26.04.2022, PTN-sak 31/22 (endring på plankartet)

Mindre endring: 14.06.2022, PTN-sak 66/22 (endring på plankartet)

Dato for plankart: 14.12.2015. Revidert 19.12.2017 (PTN-sak 103/17)

Dato for føresegnene: 14.12.2015. Revidert 19.12.2017 (PTN-sak 103/17)

1

1 Generelt

Føresegnene gjeld for området som er merka med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000. Det regulerte området omfattar 220 daa.

1.1 Området regulerast for følgjande føremål (§12-5)

Bygningar og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd nr. 1)

- Fritidsbustader – frittliggjande, Bfb1-3
- Skiløypetrase, Asl1-6
- Energianlegg, Bea
- Avløpsanlegg, Baa
- Telekommunikasjonsanlegg, Bta

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd nr. 2)

- Køyreveg, Skv2-17
- Annan veggrunn – grøntareal, Sav
- Parkeringsplassar, Sp1-8

Grønnstruktur (PBL §12-5, 2. ledd nr. 3)

- Naturområde, Gn

Landbruks-, natur- og friluftslivsføremål og reindrift (PBL §12-5, 2. ledd nr. 5)

- Friluftsføremål, LNF-f
- LNFR-føremål kombinert med andre oppgjevne hovudføremål – tippområde, LNF-k

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5, 2.ledd nr. 6)

- Friluftsområde i sjå og vassdrag - Vf

Omsynssoner (PBL §12-6)

- Frisikt, H140
- Faresone - høgspenningsanlegg, H370
- Bevaring naturmiljø, H560

Føresegningsområde (PBL §12-7)

- Anlegg- og riggområde - #

2 Generelle føresegner

- a) Byggjesøknad skal innehalde situasjonsplan m/detaljerte teikningar i plan, snitt, oppriss og perspektiv av det omsøkte tiltaket. Plassering av anneks/uthus/bod/garasje og biloppstilling skal synas på plan for utandørs tiltak, sjølv om dette ikkje skal førast opp samtidig med hovudbygg. Planeringshøgder skal framgå av søknaden. Eksisterande bygg og anlegg inntil tomte det søkjast tiltak på skal synast i situasjonsplan 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 tilgjengelege frå veganlegg og liggje utanfor føremålet Bfb.
- c) Det skal utarbeidast teknisk plan for heile planområdet under eitt. Planen skal innehalde underjordiske anlegg, overvasshandtering og planeringshøgder for infrastruktur. Nye VA- og straumgrøfter skal lokalisrast og utformast med høve til å erstatte eksisterande anlegg der dette kan bli naudsynt.
- d) Det skal ikkje etablerast flaggstong, hekk eller gjerde i planområdet.
- e) Jordskjæringar og fyllingar skal dekkjast til med jord, og elles gjevast ei stadeigen utforming. I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Murhøgda skal ikkje overstige 0,8 m.
- f) Inngrepsområde skal revegeterast med stadeigen vegetasjon. Ved godkjenning av søknad om løyve til tiltak skal det setjast frist for revegetering av terrenginngrep. Dette gjeld også mellombels og varig massedeponi.

3 Rekkefølgjeføresegner

- a) Føre rammeløyve for tiltak innanfor Bfb og Skv kan gjevast, skal teknisk plan for heile planområdet vere ferdigstilt og godkjent.
- b) Føre rammeløyve for tiltak innanfor Bfb og Skv kan gjevast, skal kryss mellom veg og skiløyve i Solskinnsdalen vere opparbeidd med varselskilt, som trygger ferdsla i skiløypa.
- c) Veg Skv2 og løypeparsell Asl1 skal opparbeidast samstundes.
- d) Føre frådeling og byggeløyve for tiltak i tomteklynga Bfb1a og Bfb2a (inkludert tilstøytande veganlegg) kan gjevast, må det dokumenterast at løypeparsellane Asl1, Asl2

(fram til Asl4) er ferdig opparbeida. Før løypekryss Asl1/Skv5 skal området opparbeidast slik at farten reduserast mest mogleg. Vegar og løypeparsellar skal opparbeidast samstundes for å sikre trakking av gjennomgåande rundløype på Høgefjell i påfølgjande skisesong.

- e) Førre frådelling og byggeløyve for tiltak i tomteklyngene Bfb1b, Bfb1c, Bfb1d, Bfb2b eller Bfb2c (inkludert tilstøytande veganlegg) kan gjevast, må det dokumenterast at løypeparsellane Asl2, Asl3 og Asl4 er ferdig opparbeida. Vegar og løypeparsellar skal opparbeidast samstundes for å sikre trakking av gjennomgåande rundløype på Høgefjell i påfølgjande skisesong.
- f) Førre byggeløyve for fritidsbustader innan Bfb kan gjevast, skal kommunaltekniske anlegg vere etablert og godkjent i den gjeldande brukseininga.
- g) Førre byggeløyve for fritidsbustader innan Bfb kan gjevast, skal parkeringsplassar vere etablert i samhøve med søknad om tiltak.
- h) Førre byggeløyve for fritidsbustader innan Bfb kan gjevast, skal det vere sett opp informasjonstavle på ein høveleg stad langs med veg Skv2 om at det er sauer på beite i området.

4 Bygningar og anlegg

4.1 Generelle føresegner

- a) Bygningshøgder skal bereknast få O.K. lågaste grunnmur. Grunnmur skal ikkje vere synleg meir enn 40 cm over planert terreng.
- b) Ikkje utbygde delar av byggjeområda skal i størst mogleg grad oppretthaldast som urørte naturareal. Grense for inngrep skal synast i søknad om tiltak.
- c) Alle bygningar skal vere av tre med kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkjast med tre, skifer eller torv.
- d) Sokkelflater og forstøtningsmurer skal utførast på ein måte som binder dei saman til eit heilskap.
- e) Tiltak skal dokumentere tilkopling i høve til teknisk plan.
- f) For utrekning av BYA og BRA skal en bruke NS 3940 av datoen for planvedtaket.

4.2 Fritidsbustader – frittliggjande, Bfb

- a) For område avsett til fritidsbustadar skal areal på hovudhytte ikkje overstige BYA=125 m². Anneks og/eller uthus kan ha samla areal inntil BYA=25 m². Størrelse på fritidsbustad skal fastsetjast i kvar enkelt reguleringsplan tilpassa situasjonen i dei enkelte områda. Parkering inngår ikkje i BYA.
- b) På hovudbygg er maksimal gesimshøgde inntil 3,5meter på den enkelte fasade og maksimal mønehøgde 5,5meter. Hovudhytte skal tilpassast terrenget og ikkje verke dominerande. Kommunen kan i særskilte tilfelle gje unntak frå gesims- og mønehøgde i høve til bygningstype og tomteforhold, spesielt på tomter med utfordrande terreng.
- c) Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per buening på tomtene. Desse skal synast i situasjonsplanen til byggjesøknad. Ved biloppstilling på felles parkeringsplassar er det krav om 1,5 oppstillingsplassar per buening. Tilgang til parkering skal dokumenterast.

- d) Tomtene 1-50, 1-51, 1-52, 1-53, 1-54 og 1-55 kan bruke felles parkeringsplass Sp5.
- e) Køyretilkomst til tomter skal følge punktsymbol for regulert avkøyring. Toleranse +/- 5 m, der punktsymbolet sjåast på som senterline for avkøyring. Felles køyretilkomst til tomt 1-32a og 1_32b skal ligge i regulert eigedomsgrænse.,
- f) Regulert punktsymbol for møneretning har toleranse på +/- 15°.
- g) Tomter kan slåast i hop til større tomteiningar for å gje rom for enkelte større hytter men med krav om stor overnattingskapasitet. Ev. byggjegrænser mellom samanlagte tomter fell da bort og det er da høve til å auke BYA for bygningseiningar tilsvarande dei to opphavelige tomtene. Dette kan gjelde innanfor følgjande områder: Bfb1a – 2 store hytter, tomt 1-42 og 1-43 1 stor hytte, 1-46 til 1-48 1 stor hytte, 1-49 til 1-51 1 stor hytte.
- h) Tak skal utformast som saltak med takvinkel mellom 24-32°.
- i) Veiledande høgde for overkant grunnmur i Bfb1 og Bfb2 er gitt i tabellen nedanfor. Kommunen kan i særskilte høve fråvike tabellen. I tilfeller med fråviking frå tabellen skal høgda settast i terreng og avgjerast av kommunen.
- j) Tomter i bratt terreng i Bfb1 og Bfb2 kan byggjast med sokkeletasje, som er lagt inn i terrenget langs minst 30% av grunnmuren. Moglegheit for sokkeletasje gjeld for tomtene markert med «x» i tabellen nedanfor. Desse tomter skal i tillegg ha maksimal gavlbreidde på 7,2 m eller trappast i terrenget. For tomtene merket «x» er det krav om terrengsnitt som viser eksisterande og nytt terreng med både skjeringar og fyllingar. *Retningslinje: Skjering/fylling skal vere max 1,5 m på kvar side av hytta, totalt 3 m. Omsynet til nabohytter skal vurderast med tanke på solforhold, siktliner og terrengtilpassing.*
- k) Tabell med høgde for overkant grunnmur og krav til sokkeletasje:

Detaljreguleringsplan for Høgefjell
Høringsutkast

Tomt	Høgde grunnmur	Sokkel	Tomt	Høgde grunnmur	Sokkel
1-01	753	X	1-57	717	X
1-02	757		1-58	717	X
1-03	758		1-59	715	X
1-04	756		1-60	715	
1-05	755		1-61	714	
1-06	753		1-62	712	
1-07	751		1-63	704	X
1-08	750		1-64	706	X
1-09	748		1-65	709	X
1-10	744		1-66	711	X
1-11	742		2-01	758	
1-12	743		2-02	759	
1-13	745		2-03	752	X
1-14	746		2-04	753	
1-15	747		2-05	757	
			2-06	757	
			2-07	759	
			2-08	758	
1-19	736		2-09	762	
1-20	736		2-10	762	
1-21	734		2-11	762	
			2-12	762	
1-23	735		2-13	760	
1-24	735		2-14	757	
1-25	735		2-15	756	
1-26	735		2-16	749	
1-27	735		2-17	749	
1-28	734		2-18	723	
1-30	732		2-19	725	
1-31	727		2-20	725	
1_32a			2-21	726	
1_32b					
1-33	724		2-22	729	
1-34	728		2-23	732	
1-35	732		2-24	733	
1-36	733		2-25	730	
1-37	735		2-27	728	
1-38	735		2-28	727	
1-39	719	X	2-29	725	
1-40	732		2-30	733	
			2-31	734	
1-42	727		2-32	732	
1-43	726		2-33	733	
1-44	716	X			
1-45	714	X	2-35	734	
1-46	709	X	2-36	734	
1-47	707	X	2-37	729	
1-48	705	X	2-38	728	
1-49	696	X	2-39	728	
1-50	698	X	2-40	729	
1-51	698	X	2-41	748	
1-52	694	X	2-42	755	
1-53	696	X	2-43	729	
1-54	698	X			
1-55	702	X			

4.3 Skiløype, Asl

- a) Det er høve til gjennomføre terrenginngrep for å betre vertikalkurvaturen i løypa. Inngrep skal revegeterast.
- b) Det er høve til å gruse ein gangsti innanfor føremålet med maksimalt 1 m breidde. Stien skal liggje mest mogleg midt i regulert løype.
- c) Frå Skv17 (og over Asl3) kan Asl5 nyttast som sommarveg for tomtene 1-40, 1-42, 1-43, g/bnr. 10/21 og 10/155.

4.4 Energianlegg, Bea

Ingen føresegner

4.5 Avløpsanlegg, Baa

Ingen føresegner

4.6 Telekommunikasjonsanlegg, Bta

Ingen føresegner

6

5 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Køyreveg, Skv

- a) Føremålet i Skv2-17 har annan eigarform, privat.
- b) Føremålet i Skv14 har offentleg eigarform.
- c) Skv3 kan kunn nyttast som sommarveg.

5.2 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, i tråd med punktssymbol for avkøyring. Toleransen skal vere 5 m.
- d) Eigarforma fylgjer eigarforma i tilstøytande teig Skv.

5.3 Parkeringsplassar, Sp

- a) Sp1-4 og Sp7-8, har annan eigarform, privat.
- b) Sp5 og Sp6 har felles eigarform. Sp5 er felles for tomtene 1-50, 1-51, 1-52, 1-53, 1-54 og 1-55. Sp6 er felles for 10/153 m/framtidig tomt.

6 Landbruks-, natur- og friluftslivsføremål samt reindrift

6.1 Friluftsføremål, LNF-f

- a) Føremålet skal nyttast som grøn buffer mellom busetnaden. Det skal ha eit vegetert preg.
- b) Føremålet kan tilretteleggjast friluftslivsbruk.

- c) Området LNF-1 kan nyttast kunn til framføring av v/a-nett til 18/34 og for framføring av materiale og liknande i ein byggeprosess

7 Omsynssoner

7.1 Sikringssone – frisikt, H140_

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

7.2 Faresone – høgspenningsanlegg, H370_

- a) I faresonen er det ikkje tillate med tekniske inngrep eller etablering av faste innretningar i strid med forskrift om elektriske forsyningsanlegg med rettleiing (FEF 2006) eller Tek 10.

7.3 Sone med angitt særlege omsyn – bevaring naturmiljø, H560_

- a) Det er ikkje løyve til å gjere tiltak innanfor omsynssona. Det setjast forbod mot at kløfta m/bergveggar på begge sider vert berørt av anleggsarbeid, tilførsel av masser og liknande ved bygging av Skv2 m/bru.

8 Føresegnområde

8.1 Anlegg- og riggområde, # 1, # 2 og # 3

- a) Området skal brukast til mellombels lagringsplass for overskotsmasser.
b) Ved søknad om tiltak skal det fastsetjast utstrekning av lagringsarealet, type lagringsmasser, maksimal høgde for ranken og avslutningsdato.

Revisjon etter vedtak i PTN-sak 068/15, 23. juni 2015

Varsel om oppstart av planarbeid:	07.04.2014/01.08.2014
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	23.06.2015, sak 068/15
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsromet:	02.07.2015 – 14.08.2015
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	01.12.2015, sak 112/15
Eigengodkjent i kommunestyret den:	14.12.2015, sak 136/15

Stad, Dato

Sign.

Stempel