

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_2021» Midt-Telemark 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 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. 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 ligg innanfor tilstøytande reguleringsplan 04_58_2017 og som grensar til planområdet, men det kan etablerast skigard mot andre vegar (Skv, Svg), løyper (Ast) og snarveggar (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 Rekkefølgeføresegner

- 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) Før det vert sett i gang tiltak innanfor planområdet som råkar eksisterande løypetrase må denne leggest 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) 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°.
- f) Sokkelflater og forstøtningsmurer skal utførast på ein måte som bind dei saman til ein heilskap.
- g) Det er høve til å gjere einingane tilgjengelege for utleige.
- h) Tiltak skal dokumentere tilkopling i høve til teknisk plan.
- i) Tomtedeling skal følgje regulerte tomtegrenser og føremålsgrenser i teigane med regulerte tomtegrenser.
- j) 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, Bff4-5, Bff7-8

- a) Maksimal utnytting per tomt skal ikkje overstige %BYA = 30%. Dette inkluderer alle bygg på tomta ekskludert parkering.
- b) For teigane Bff4-5, 7-8 gjeld følgjande: Maksimal BYA pr. tomt er 150 m² (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 125m². Bygg utanom hovudbygget skal ikkje overstige BYA 25m². Plassering av alle bygg (hytte/anneks/uthus/bod/garasje) skal godkjennast av kommunen.
- c) 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.
- d) Køyretilkømt 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.

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

3.3 Skiløype, Ast

- Det er høve til å endre terrenget slik at det kan spleisast inn mot tilstøytande byggeområde.
- Skiløype kan etablerast med inntil 6 m trakkbreidde.
- 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 ubygd sideterreng.

3.4 Anna uteopphaldsareal, Auo

- Føremålet skal brukast til snarvegar internt i området og mellom planområdet og rekreasjonsområde inntil.
- Det er høve til å gjennomføre terrengtiltak for ei jamn linjeføring i stien.
- 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, Svg

- 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 Parkeringsplass på grunnen, Sp2

- 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.