Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr. 120 bnr. 109 fnr. 0 snr. 1, Toreskyrkjavegen 168 er kr. 13 052,68,-.

Faktura tilsendes 4 ganger pr. år. Beregningen er grunnlaget for BRA arealet på eiendommen, 66m2.

Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: 350 82 600.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

VANNAVGIFT (m/mva):

Hytte vann etter grunnlag kr. 1639,44,-

Hytte vann fast abonnementsandel kr. 2172,35,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Hytte kloakk etter grunnlag kr. 3005,64,-

Hytte kloakk fast abonnementsandel kr. 2944,-

RENOVASJON (m/mva):

Hytterenovasjon kr. 2796,25,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr. 101,-

Feieavgift kr. 394,-

Hilsen Servicetorget

Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 27.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 107 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Toreskyrkjavegen 168, 3660 RJUKAN
Referanse: Andreas Spak

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tinn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	**120**	**107**	**0**	**3**	Toreskyrkjavegen 168, 3660 RJUKAN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Framtidig	Kommunedelplan - Gausta-Rjukan (5.6.2002)	2042.26m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4026 3032	Gaustatoppen hyttegrend H28 (26.2.2004)	Fritidsbebyggelse	2027.77m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Ja	
4026 0301	KDP Gausta

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

GAUSTATOPPEN HYTTEGREND, GAUSTA ***Del av eiendom Gnr 120/2, 4.***

REGULERINGSBESTEMMELSER

30.01.2004

Vedtatt i kommunestyret i sak 016/04 den 26.02.04, opphevet i sak 047/04 den 29.04.2004
Revidert til Samfunnsutvalget 13.10.04. Vedtatt i kommunestyret sak 140/04 - 25.11.2004
Mindre vesentlig endring 18.12.2006
Presisering av parkering og grad av utnytting 25.08.2023
Revidert område for tomt 39 sak 2023/2705 18.10.2024.

OBS!

Bestemmelsene i planen bygger derfor på TEK og "Grad av utnytting" utgitt 1997, og ikke versjonen fra mai 2007 som var gjeldende på vedtaksdatoen.
Dette innebærer at % - BRA skal leses som % TU

1. AVGRENSNING AV OMRÅDET

Avgrensing av området er vist på plankartet med plangrense.

2. REGULERINGSFORMÅL.

- Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:
- Byggeområder: Fritidsbebyggelse, Hytter
  Fritidsbebyggelse, hytter i kjede – leiligheter
- Fellesområder: Felles adkomstveg
  Felles parkering
- Spesialområder Friluftsområde.
  Frisiktsone
- Fareområder Skred

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Adkomstveg.

Når nåværende veg til Gaustablikk blir omlagt, skal dette område (H-28) ha adkomst via veg fra området på østsiden (H-25) med kulvert under planlagt alpin-nedfart. Nederste del av vei 1 blir da stengt for bilkjøring.

3.2 Illustrasjonsplan.

Som vedlegg til reguleringsplanen skal det lages en retningsgivende illustrasjonsplan for det enkelte delområde i H28 som viser plassering av bebyggelse, avkjørsler, tomtegrenser etc. Hensikten med illustrasjonsplanen er å få overført informasjon om intensjoner og muligheter til den enkelte tomtekjøper/utbygger og dermed bidra til gode helhetsløsninger i de enkelte naboskap og hytte"grupper". Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for saksbehandling av byggesaker.

3.3 Skredsikring

Før tomtene med tomtenummer fra og med 22 til og med 37 i område 2 kan utbygges, må område 2b være utbygd med en bebyggelse som hindrer at skred løsner fra skrenten mellom område 2 og 3. Alternativt at det er satt opp skredsikrings"gjerder" i område 2b etter anvisning fra skredkyndige fagfolk.

Før område 2b utbygges skal det foreligge en skredfaglig uttalelse som dokumenterer at bebyggelsen i område 2b er skredforebyggende.

4. BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER.

4.1 Plassering av bygninger.

Område 1 omfatter tomtene 1 – 21 samt 48 og 61
Område 2 omfatter tomtene 22 – 37 samt 39
Område 3 er øvre platå med tomtene 38, 40 – 47, 49 – 60

For områdene 1, 2 og 3 skal hytteplasseringen markertes med nummererte peler i terrenget. Dette merket bør ligge innenfor bygningenes "grunnmur". Den på plankartet viste plassering av bygninger og tomteinndeling er veiledende og skal endelig fastsettes ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng, bør løsning med underetasje benyttes framfor store inngrep og forandringer i terrenget, alternativt at bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med hytta. Evt. carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.

4.2 Utnytting, størrelse på bygninger.

Tillatt bruksareal (T-BRA) pr tomt er 15%.
Parkering på bakkeplan inngår ikke ved beregning av utnytting.

4.3 Høyde på bygninger.

I områdene 1 og 2 er maks mønehøyde 6 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Der hvor terrenget gjør det naturlig, kan underetasje benyttes. Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m. i skrånende terreng.

I område 3 skal mønehøyde ikke overstige 4,5 meter.

4.4 Utforming, farge og materialbruk.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men utformes slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det og brukes naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, kan ikke godkjennes. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Taktekking i det øvre området (Område 3) skal være torv. I de nedre områdene 1 og 2 bør også torv benyttes, men taktekking kan og utføres med materialer som gir en matt og mørk fargevirkning. Blanke metallplater kan ikke brukes som taktekking i området.
Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne ha en materialbruk som gjør at underetasjen både form- og materialmessig henger sammen med hytta.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur)

Der hvor terrenget er bratt skal bygningene underdeles/ trappes, og legges godt inn i terrenget. Bygninger på bratte tomter skal som hovedregel ikke ha større bredde enn 5 meter. Eventuelt kan bygninger underdeles slik at det enkelte plan ikke har større bredde enn 5 meter og bygningen dermed avtrappes på tomta. Det tillates oppført flere bygninger på tomta eller oppdeling av bygning på flere nivåer.

Det totale arealet av verandaer og svalganger (både overbygd og ikke overbygd areal) skal ikke overstige 30% av bruksarealet.

4.5 Gjerder og ustyr
Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitefe kan et mindre areal på opptil 20 m^2 inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området.
Det kan ikke settes opp parabolantenner, vegbommer, flaggstenger og portaler.

4.6 Behandling av ubebygde arealer.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi.
Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngåes og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.
Eventuelle terrengforandringer rundt hyttene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av hytta.

Adkomstveger til den enkelte tomt skal fortrinnsvis utformes som grusete hjulspor som det såes til mellom og inntil.

4.7 Krav til byggesøknaden.
Ved tegningsmaterialet som følger byggesøknaden skal det på snitt og fasader framgå eksisterende og bearbeidet terreng rundt bebyggelsen. Det skal også redegjøres for terrenginngrep i forbindelse med biloppstillingsplass og avkjøring fra vei .
På situasjonskartet skal plasseringen av bebyggelsen på nabotomtene være inntegnet, eventuelt slik den er vist på illustrasjonsplanen.

4.8 Parkering.
På hver tomt eller hver enhet skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser. I tillegg skal det opparbeides felles parkeringsplasser langs veg 1 til bruk ved spesielt vanskelige føreforhold og som reserve ved mye trafikk.

5. BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSLEILIGHETER – HYTTER I KJEDE. OMRÅDE 2b.

5.1 Plassering av bygninger
En forutsetning for en utbygging av dette området er at bebyggelsen gjennom sin plassering og konstruksjon skal hindre at det løsner skred. Sammen med rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse til det aktuelle prosjekt av skredkyndige fagfolk. Bebyggelsen må være sammenbygd og utføres samlet.

5.2 Utnytting, størrelse på bygninger.
På grunn av at "tomtearealet" er meget bratt og spesielt, er tillatt bebygd areal (BYA) er 80%.

5.3 Høyde på bygninger.
Bebyggelsen skal avtrappes etter terrenget med maks. én etasje over terreng i tomtas overkant, dvs. at maks gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis. 3,0 m og 5,5 m målt fra topp grunnmur/sokkel på øverste plan. Bebyggelsen kan ha flere underetasjer som følger terrenget.

5.4 Tilpasning til terreng. Behandling av ubebygde arealer.

Da området 2b er meget bratt og kartgrunnlaget ikke har tilstrekkelig nøyaktighet, må det gjøres innmålinger av reelt terreng som grunnlag for detaljprosjektering av bebyggelse. Ved rammetillatelsen skal det framgå av snitt hvorledes bebyggelsen er plassert i forhold til reelt terreng.
Anleggsarbeidet med en bebyggelse på arealet 2b, spesielt med sprengningsarbeid av byggegrube, må utføres på en slik måte at tilgrensende arealer på nedsiden ikke blir ødelagt.

6. FRILUFTSAREAL.

I friluftsarealene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder for å bedre framkommelighet på ski ut til tilliggende alpinområder. Under anleggsarbeid må skiløypa mellom område 1 og 2 ikke blokkeres, evt må det finnes alternativ framkommelighet.

7. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard. Inntil et godkjent kloakkanlegg er bygget er det ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.
Kabler skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

8. UNNTAK.

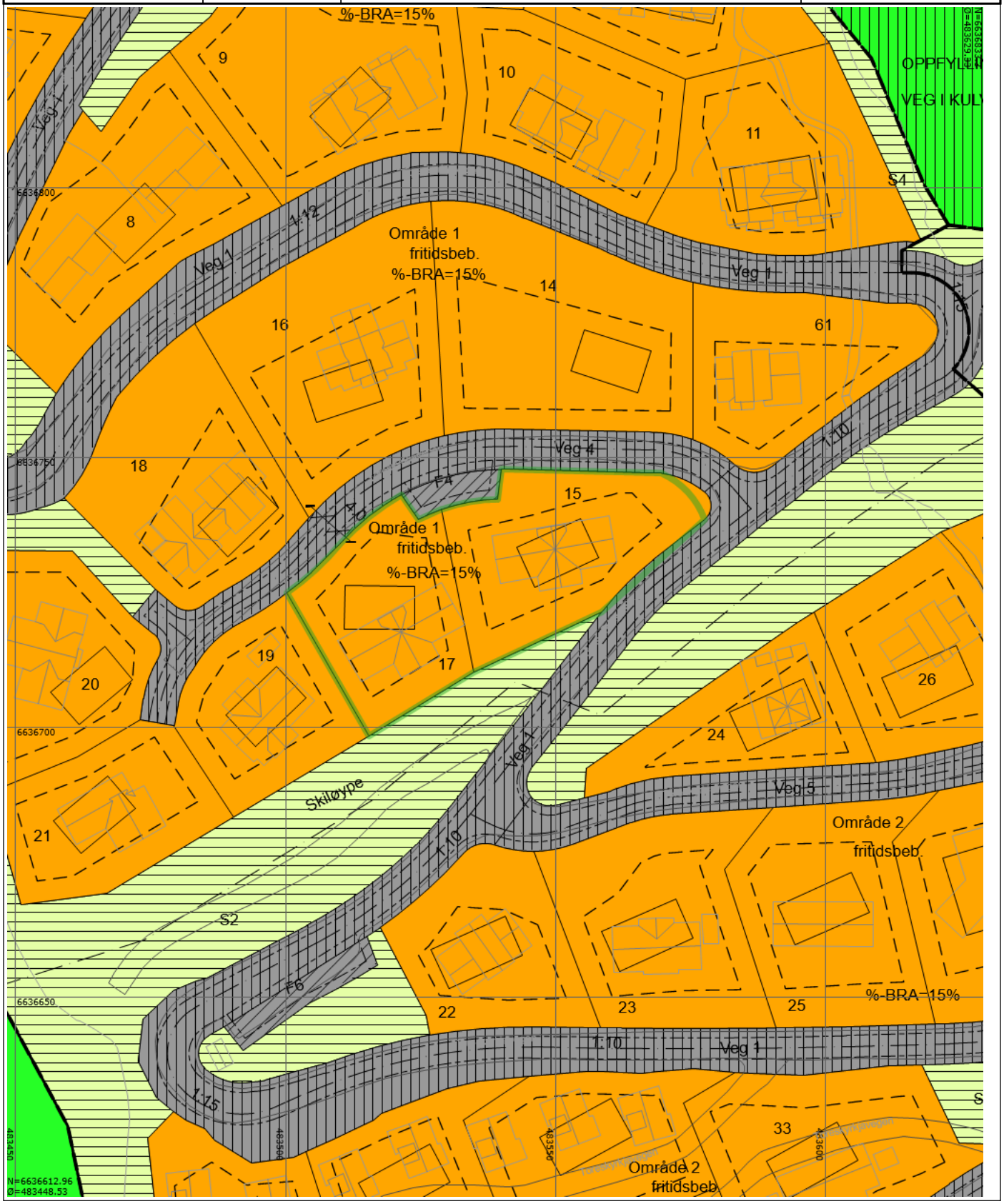
Når særlige grunner taler for det kan teknisk hovedutvalg gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammene av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Tinn kommune.

Tinn kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Toreskyrkjavegen 168 3660 RJUKAN			
Annen info:	Gaustatoppen hyttegrend H28			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Veg
- Elv
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Fritidsbebyggelse
- Anlegg for idrett og sport
- Privat veg
- Friluftsområde
- Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig
- Felles parkeringsplass

Privatveg gatenavn_

Kommunedelplan Gausta - Rjukan

Bestemmelser og retningslinjer.

Revidert etter høring. Revidert etter mekling. Revidert før kommunestyrebehandling.
Kommunestyrevedtak 05.06.02. Endring 11.05.06

---

1. Byggeområder (§20-4 nr 1)

Bestemmelser

1.1 Plankrav

Før det gis tillatelse til fradeling eller til tiltak etter pbl §93 skal det foreligge godkjent reguleringsplan for følgende områder:

Områder for fritidsbebyggelse (H-områder) - krav om reguleringsplan
Senterområde S1, S2 og S3 - krav om reguleringsplan
Næringsområder (N-områder) - krav om reguleringsplan
Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
Områder for gondolbane og tilhørende parkering på Dale - krav om reguleringsplan

For alpinområder utløses krav til reguleringsplan hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

Alle forslag til planer innerfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jfr. Kulturminnelovens §9

Retningslinjer

Planen skal redegjøre for

- arkitektonisk kvalitet, herunder tilpasning til landskap, terreng og evt. bebyggelse
- vise inndeling i private og offentlige arealer, herunder friområder
- interne veger, parkeringsareal,
- inngrepssoner og eventuelle tomtegrenser
- bebyggelsens plassering og form
- miljøtekniske anlegg m.v.
- lokale tiltak for å sikre mot ras der det er påvist fare i NGI-rapport.

Kommunens veileder for miljø og byggeskikk skal være retningsgivende for detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet.

- Arkitektur

Arkitekturen skal ta utgangspunkt i vår tids formspråk og være tuftet på god byggeskikk. Alle bygninger og anlegg skal utformes med respekt for stedlige forhold og lokal egenart. Det skal

legges vekt på at alle bygninger og andre bygde elementer får en god arkitektonisk utforming. Et hvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

- Fjernvirkning

Tiltakenes fjernvirkning bør illustreres for det enkelte byggeområde. Der det etter kommunens vurdering er nødvendig skal fjernvirkning illustreres for flere områder under ett. Illustrasjoner skal fortrinnsvis være i form av digitale modeller eller fotomontasjer.
Der utbyggingsområdene har henvendelse mot Rjukan og Vestfjorddalen (spesielt områdene H15, H18, H19, H20, H 29, H34 og S1) skal utforming gjøres med stor vekt på en positiv visuell samhandling mellom områdene.

- Registreringskart

Registreringskart som viser eksisterende vegetasjon og andre viktige naturelementer i det enkelte byggeområde bør vises som underlag for reguleringsplan.
Der tiltak i en reguleringplan kan påvirke stølsområde skal det gjennomføres registrering av eventuelle verneverdige bygninger/kulturminner i stølsområdet.

- Terreng

Terrengsnitt som viser planlagt bebyggelse og øvrige anlegg\installasjoner, friområder, veger og parkeringsplasser samt vegetasjon skal følge planen. Dersom det er nødvendig å gjøre vesentlige terrenginngrep skal dette gå fram av terrengsnitt og plankart.
Kotehøyde for plassering av bebyggelse o.a. skal gå fram av plankart.
Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte kantvegetasjon som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr jf. Vannressurslovens § 11.

- Energi

Reguleringsplaner skal vise plassering av bygninger slik at klimatiske forhold (sol, vind, kaldras m.v.) tas hensyn til og utnyttes riktig.
Det skal sikres energieffektive løsninger for både snøproduksjon og for fritidsboliger\turistanlegg. Bruk av alternative, fornybare energikilder skal utredes.

Reguleringsplaner skal så langt det er mulig gi bestemmelser som kan redusere samla energibehov ved bruk av bebyggelsen, for eksempel gjennom planløsning, arealbegrensing, isolasjonskrav, moderne styringsteknologi m.v

- Gjeldende planer

For endring av allerede godkjente bebyggelsesplaner gjelder materielle krav til reguleringsplaner så langt de passer.

1.2 Krav om rekkefølge

Svineroivegen må breddeutvides til enfelts-veg min 4,5 m bredde inkl skuldre med møteplasser på linje 1 og 2 og ellers til to-felts veg min 6,5 m bredde inkl skuldre før oppstart av etappe 2 (se under).

Teknisk infrastruktur som veg- vann og avløp skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging i det enkelte byggeområde eller "stortomt".

Byggeområder og alpinområder skal bygges ut slik at det kan oppnås en god balanse i arealbruk og økonomi. Dette betyr at byggeområder og tekniske anleggs kapasiteter skal vurderes av kommunen og være grunnlag for igangsettingstillatelser for nye utbyggingstrinn. Byggeområder og alpinområder skal bygges ut i følgende rekkefølge:

Etappe 1:
- *H2, H3, H5, H8, H11, H18 - H20, H21, H27, H28, H35 -H36*
- *Alpinanlegg - Heis A, B, D, E, F og N*

Etappe 2:
- H4, H12 - H15, H22 - H23, H25
- *Alpinanlegg heis C, G*

Etappe 3:
- *H24, H32, H34,*
- *Alpinanlegg Heis H, J og K*

Minst 3/4 av H-områdene innenfor hver etappe skal være utbygd før neste etappe påbegynnes.
Oppstart av H4 skal ses i forhold til H2, H3, H5, H8 og heis N. Øvrige områder i etappe 2 og 3 ses i forhold til resterende byggeområder og heiser.

I kommunedelplanområdet bør det bygges minst 2500 utleiesenger. Minst 1/3 av S- og N-områdene og 1250 utleiesenger skal være bygd ut før oppstart på etappe 2. Minst 2/3 av S- og N-områdene skal være utbygd før oppstart på etappe 3.

Der sti- og løypenett berøres av utbygging, skal reguleringsplanen sikre gjennomføring av løypetrase samtidig som området bygges ut.

Retningslinjer:

Bruk av Gaustabanen inngår ikke i kommunedelplanen. Konsekvensene for friluftslivet må utredes før åpning av Gaustabanen for offentlig bruk kan vurderes.

Omlegging av Fv 651 for vinteråpning eller vinterbrøyting mellom Svineroi og Tuddal tillates ikke før det er gjennomført konsekvensutredning der konsekvensene for villreinen er avklart.

Kommunen vil gjennom bruk av utbyggingsavtaler søke samarbeid om oppbygging av aktivitetstilbud og infrastruktur i planområdet.

Før utbygging tar til, bør det være gitt områdekonsesjon for fjernvarmeanlegg.

1.3. Krav til byggeområdene

1.3.1 Senterområder

Bestemmelser

Utnytting:
Områdene S1 og S2 kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.
Område S3 kan maksimalt bygges ut med TU = 45 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

I sentrumsområdene S1, S2 og S3 kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting, servering, forsamlingslokaler, skiutleie, detaljhandel som kiosk, dagligvare og lignende, *og fritidsboliger i leilighetsbygg*. Boliger for personale til bedriftene tillates i området. *Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

Retningslinjer

I reguleringsplanen må omfang av service-, kultur- og handelsformål i senterområdet vurderes opp mot målsetningen om utvikling i Rjukan sentrum og i Vestfjorddalen. Arealer til slike formål må begrenses til det som er nødvendig for å betjene byggeområdene som inngår i kommunedelplanen.

Bebyggelsen i senterområdet skal gis en enhetlig arkitektonisk utforming som bidrar til å gi området en felles karakter og identitet. Gode proporsjoner og sammenhengende romforløp skal vektlegges.

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m2 BRA.
Det skal opparbeides 1 bussoppstillingsplass pr. utbygd faktisk heiskapasitet 250 pers/time. Bussoppstillingsplasser skal opparbeides innenfor område O1.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

Senterområde S4

Område S4 kan maksimalt bygges ut med maksimalt T-BRA 500 kvm. Det tillates oppført serveringssted/varmestue

Bestemmelser S4:

Tiltak kan igangsettes etter søknad om tillatelse til tiltak etter Plan og bygningsloven §93.
Søknaden skal sendes Fylkesmannen i Telemark og Telemark Fylkeskommune til uttalelse.
Søknaden skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som skal vise alle terrenginngrep og bruk av arealer.
Terrenginngrep skal i tillegg dokumenteres ved snittegninger.

Bebyggelsen i område S4 skal underdeles i mindre bygningsvolumer, slik at det enkelte bygningsvolum ikke har større areal enn T-BRA 150 kvm. Område S4 kan bebygges med maksimalt 6 bygningsvolumer. Samla T-BRA skal ikke overstige 500 kvm.
Volumene kan bygges sammen der terrengforholdene er egnet.
Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Takvinkel skal være mellom 27° og 34°.
Bebyggelsen skal utformes med materialer og farger som harmonerer med stedet, hovedsakelig i tre og stein. Store, reflekterende flater (glass, metallplater) tillates ikke.
Terrengendringer bør unngås. Oppfylling av terreng mer enn 2 meter fra opprinnelig terreng tillates ikke.

Retningslinjer S4:

Dersom skitrekk F tas ut av drift i mer enn 5 år, skal område S4 omreguleres til spesialområde friluft, med krav om fjerning av bebyggelsen og tilbakeføring av terreng.
Det skal inngås avtale mellom kommunen og eier av bygninger i område S4 om at eieren skal avsette tilstrekkelig fond for fjerning av bygningsmassen i tilfelle konkurs.

I senterområde S4 skal det legges spesielt vekt på at området ligger over tregrensa.
Plassering av bygg, utforming og materialbruk skal vurderes spesielt i forhold til landskapets karakter.

1.3.2 Næringsområder

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

I næringsområdene kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting og servering, boliger for personale til bedriftene *og fritidsboliger i leilighetsbygg. Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

Retningslinjer

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m2 BRA.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

1.3.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU =15 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.
For område H2 er maksimal TU=7%.
For område H3 er maksimal TU=5%.
For område H9 er maksimal TU=5%.
For område D3 er maksimal TU=7%.
For område D11 er maksimal TU=7%.

I områdene kan det tillates fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Det tillates ikke plassert bebyggelse høyere enn tregrensa. Det skal dokumenteres hvor tregrensa går for det enkelte byggeområde. Tregrense defineres etter Mork og Heiberg som "grensa for spredtstående trær som er minst 2 meter høye."

Før godkjenning av reguleringsplan for fortetting av område H4 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras.

Før godkjenning av reguleringsplan for område H 25 skal sikring mot tilsig av slam til Kvitåvatn utredes. Ved gjennomføring av tiltak skal det tas nødvendige forholdsregler for å hindre stilsig av slam.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal gi klare og entydige bestemmelser for arealbruk. Planen skal gi bestemmelser for utforming av bebyggelse tilpasset stedlig terreng og vegetasjon. Formingsbestemmelser skal angi maksimal utnytting pr. tomt, og gi klare føringer om proporsjoner (høyde - bredde), takvinkel, farge og materialbruk, lysbruk, terrasser og uterom og annet slik det framgår av byggeskikkveilederen.

Det skal legges stor vekt på å unngå skjemmende inngrep i terrenget. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad. Mellom eksisterende og nye byggeområder bør det sikres vegetasjonsbelter.

Større delområder innenfor byggeområdene bør detaljplanlegges under ett, slik at bebyggelse, veier og øvrige installasjoner kan samordnes. Innenfor delområdene bør bebyggelse og alle terrenginngrep detaljplanlegges, gjerne med bygninger samlet i tette klynger eller tun med 3 – 8 fritidsboliger. Det bør sikres et lite, privat uteareal til den enkelte fritidsbolig. Mellom større bygningsgrupper bør det være brede vegetasjonsbelter.

Reguleringsplaner skal vise løypetraseer og stier og sikre mulighet for ferdsel mellom og ut av byggeområdene. Det skal tilrettelegges for nærfriluftsliv gjennom gode og varierte friområder i det enkelte byggeområde.

Der terrenget er bratt eller kupert skal det brukes smale huskropper for å sikre en best mulig tilpasning til terrenget.

Bebyggelsen skal som hovedregel være i en etasje. I reguleringsplanen kan det gis anledning til at bebyggelse som ligger visuelt knyttet mot senter- eller næringsbebyggelse kan bygges i 2 etasjer. Høyde må gis i reguleringsplan. Det forutsettes at terrengforholdene på stedet ligger til rette for det.

Reguleringsplaner for fritidsboligområder skal vise biloppstillingsplasser etter følgende prinsipp: På hver tomt/til hver fritidsboligenhet skal det opparbeides minimum 1, maksimum 2 biloppstillingsplasser, plassert ved adkomstveien i feltet. I tillegg skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt/enhet i felles gjesteparkeringsplasser. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.

Gjerder, portaler, vegbommer, flaggstenger og parabolantenner skal ikke tillates i fritidsboligområder.

Reguleringsplan for område H35 bør vektlegge arkitektoniske kvaliteter i område H9.

1.3.4 Alpinområder (unntatt fra plankrav)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 skal følgende dokumentasjon vedlegges:
Fotomontasjer eller illustrasjoner som viser tiltakets fjernvirkning
Registeringskart som viser terreng og vegetasjon.
Situasjonsplan (opparbeidingsplan) som viser detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

Krav til reguleringsplan utløses hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

For heis F skal det gjennomføres tiltak som hindrer ferdsel sørover.

Retningslinjer:

For alpinområder som er unntatt plankrav skal det foreligge godkjent opparbeidingsplan. Opparbeidingsplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Planen har samme krav til detaljering og dokumentasjon som i reguleringsplaner for byggeområder.
Fjernvirkning skal dokumenteres, registeringskart skal følge planen. Planen skal vise detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

I områdene tillates langrennsløyper, slalåmbakker, skiheiser og andre skianlegg, samt utstyr og bygninger for snøproduksjon og vedlikehold/preparering av løyper.

Ved søknad om tillatelse til tiltak (rammesøknad) skal det legges fram en samlet plan for design og fargebruk som kan gi anleggene et enhetlig særpreg i tråd med målsetningene om arkitektonisk kvalitet i planområdet.

Plassering av tilhørende bygninger og tekniske installasjoner skal gå fram av situasjonsplanen/opparbeidingsplanen. Alpintekniske anlegg og bygningers utforming skal dokumenteres å være i samsvar med miljø- og byggeskikkveileder for området.

Alle terrenginngrep skal foretas på mest mulig skånsom måte. Evt. avbøtende tiltak skal framgå av opparbeidingsplanen.

Bruer og underganger der løyper og veger krysser hverandre skal gis en god arkitektonisk form og utføres i robuste og varige materialer.

Opparbeidingsplanen skal vise hvordan ferdigstillelse evt. istandsetting av arealer skal gjennomføres.

1.3.5 Friområder, Park/turveg

I friområdene kan det tilrettelegges for sommer- og vinteraktiviteter. Områdene skal framstå som naturområder.
Der disse områdene grenser til skiløyper kan utstyr for snøproduksjon og alpinrelaterte bygninger plasseres i en randsone på 15 meter.
Vegetasjon skal bevares. I friområder kan det opparbeides turveger som også gir kjøreadkomst til heisanleggene. Turveger skal vises på opparbeidingsplan for alpinområder.

---

2. Landbruk Natur og friluftsområder (§20-4 nr 2)

Bestemmelser

Det er ikke tillatt å føre opp andre bygninger eller anlegg i LNF-områdene enn for landbruksformål, med unntak av løyper som vist i sti- og løypeplan.
LNF-områdene må skjøttes på en måte som tar hensyn til at de spiller en vesentlig rolle som friluftsområder og landskapselementer.

Område V kan bygges ut med inntil 3 bygninger à 100 kvm, og tilrettelegges for reiseliv kombinert med landbruks og friluftsformål.

Retningslinjer

Flatehogst bør ikke forekomme.

Traseer for vann- og avløpsledninger skal legges i slik trase at nødvendige inngrep minimeres. Unødig fjerning av vegetasjon skal ikke forekomme.

---

3. Båndlagte områder (§20-4 nr 4)

Område A1 båndlegges for regulering til spesialområde naturvern.

---

4. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag (§20-4 nr 5)

Bestemmelser

Bygge- eller anleggstiltak er ikke tillatt i et 100-metersbelte rundt Kvitåvatn uten at det inngår i godkjent reguleringsplan, med unntak av opparbeiding/preparering av stier og løyper slik det er vist på plankart eller i godkjent sti- og løypeplan.

---

5. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 nr 6)

Bestemmelser

Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
Reguleringsplan for parkeringsområde O1 skal vise området underdelt slik at området blir minst mulig eksponert. Klynger av vegetasjon skal bevares inne i området.

Det skal utarbeides detaljert sti- og løypeplan for planområdet og tilgrensende områder. Sti- og løypeplanen skal ha som målsetning å styre ferdsel vekk fra områder som er sårbare for inngrep eller påvirkning og å sikre et kvalitativt godt tilbud for friluftsliv.

Retningslinjer

Der det er godkjent i reguleringsplan kan det etter vegloven godkjennes avstand mindre enn 50 meter.

---

6. Dispensasjoner

Retningslinjer

Kommunen vil ha en restriktiv holdning til dispensasjoner.

---

7. Kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

7.1 Gjeldende regulerings og bebyggelsesplaner

Vedtatte bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt på plankartet.

Bebyggelsesplan H2, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H3, Vatnedalsstølen, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H3, Ørnes Sameige, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H4, Vatnedalen, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H6, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H7, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan B3, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan B5, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan G2, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan D3, Kvitåvatn Vest
Bebyggelsesplan D5, Kvitåvatn Vest
Bebyggelsesplan D11\C2, Kvitåvatn Vest

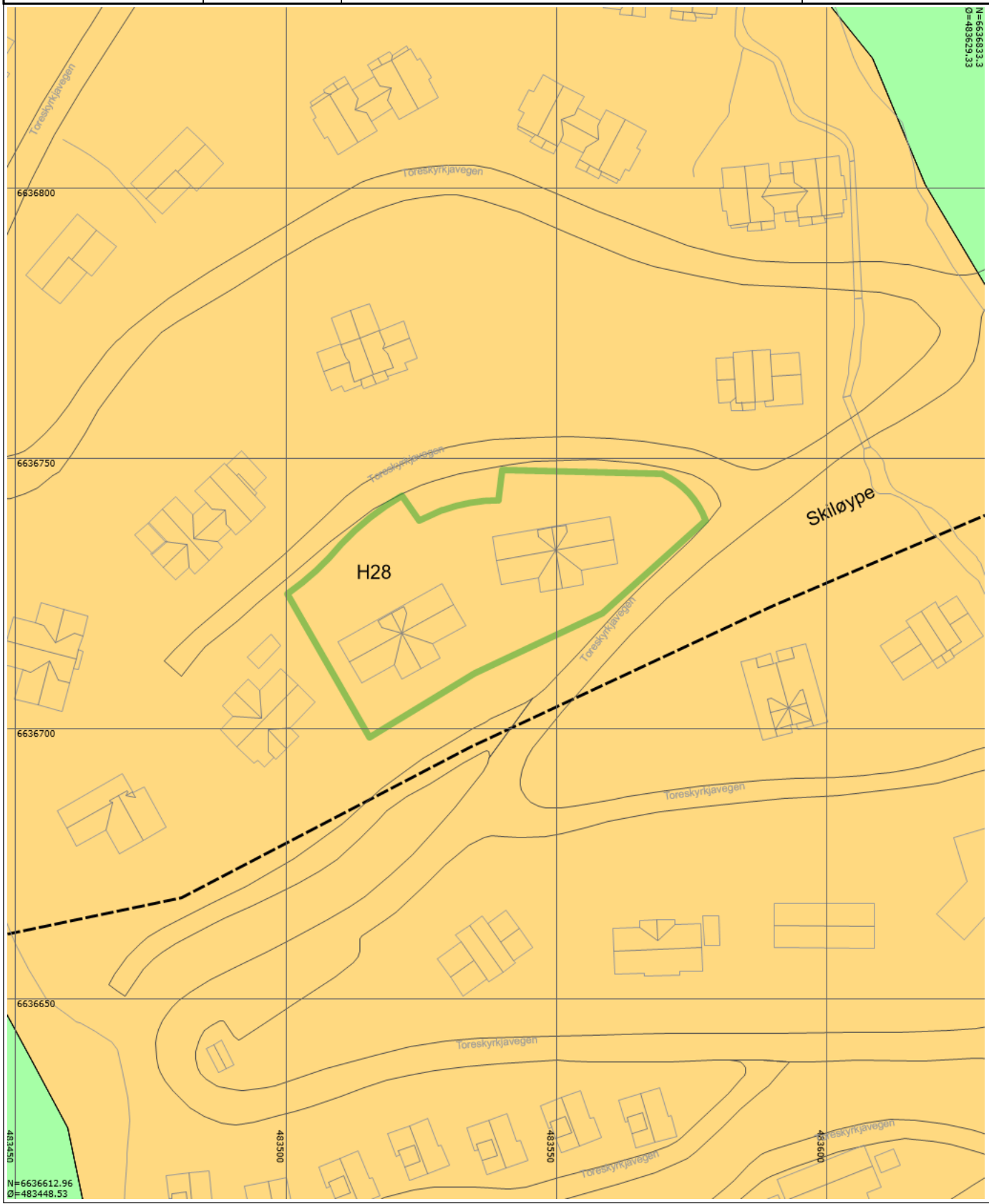
Rjukan, 27.09.01 ESA
Revidert etter høring 08.02.02 ESA
Revidert etter mekling 18.04.02

Tinn kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Toreskyrkjavegen 168 3660 RJUKAN			
Annen info:	Gausta-Rjukan			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- KpOmråde
- Mønelinje
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Hovedturveg - På bakken - Nåværende
- Skiløype - Fremtidig
- KpOmråde
- Taksprang
- Bygning
- Veg
- Grense for arealformål
- Privatveg gatenavn_
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Elv
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig