

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HYTTEOMRÅDET H6 + OMRÅDET MELLOM DETTE OG SENTRUMSOMRÅDET PÅ LIFJELL

SONE 4 PLAN 27

Vedtatt: 11.04.07

Mindre vesentlige endring: 13.11.07

Mindre vesentlig endring: 7.2.08

Mindre vesentlig endring: 13.1.10

Dispensasjon frå rekkefølgekravet, PTN-sak 115/10, 16.11.2010: *Det tillates at det fradeles/selges 60 hyttetomter (en hytte kan tilsvare 2 leiligheter) i trinn 1 før sambandstrekket skal være ferdig bygd.*

Mindre reguleringsendring: 18.9.12

Endringer i bestemmelsene §1 A): Rekkeføljekrav knytt til heisutbygging vert tatt ut jfr. vedtatt rullering av kommunedelplan for Lifjell, K-sak 004/14 (24.02.14)

Mindre reguleringsendring: 30.5.17

INNLEDNING

Hytteområdet H6 og området mellom dette og vegen videre opp til Feriesenteret inngår som en del av kommunedelplan for Lifjell datert 31.01.05. Planen er utarbeidet som en enkel flateplan.

Bestemmelser er utarbeidet og gjort gjeldende for hele planområdet. Byggeskikk og lignende er dokumentert i planbeskrivelse.

Følgende dokumenter inngår i reguleringsplanen:

- **Planbeskrivelse, datert 01.05.06**
- **Reguleringsbestemmelser, datert 11.04.07**
- **Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 11.04.07**

Området er regulert til følgende formål:

- **Byggeområde, fritidsbebyggelse**
- **Friområde, Skiaktiviteter**
- **Spesialområde, Privat veg**
- **Spesialområde Skiløype**
- **Spesialområde, Kommunalteknisk virksomhet**
- **Kombinert Formål, Privat veg/Skiløype**

Se planbeskrivelse for arealoppstilling.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

A) Rekkefølgebestemmelser

Utbyggingen innenfor planområdet kan ikke igangsettes før elektrisitetsforsyning, veg-, vann- og kloakkledning er bygget.

B) Terrenginngrep og støttemurer

I forbindelse med utbyggingen skal det utarbeides regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

Inngrepet må utføres med aktsomhet, både med hensyn til terreng, tilsig av vann og drenering. Sår i landskapet skal planeres i myke kurvaturer, plastres og tilsås. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

I den grad støttemurer er nødvendige, skal de utføres i naturstein.

C) Overvannshåndtering

All overvannshåndtering skal skje lokalt ved at dette vannet reinfiltreres på den aktuelle byggetomt eller i umiddelbar nærhet. Utbygger pålegges å redegjøre for håndteringen av overvannet og en redegjørelse av dette skal følge byggesakspapirene.

D) Dekke på veg og parkering

Det tillates fast dekke på alle veger og parkeringsarealer i planområdet. Overflatevann-håndtering må imidlertid skje lokalt ved at dette reinfiltreres på det aktuelle området eller i umiddelbar nærhet.

E) Kulturminner

Dersom kulturminner blir avdekket under utbyggingen, skal arbeidet på det aktuelle området stanses umiddelbart iht. Lov om Kulturminner, § 8. Kulturvernmyndigheten i Telemark Fylkeskommune varsles for videre avklaringer.

F) Renovasjon

Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med fremtidig renovasjon i planområdet.

§ 2 BYGGEOMRÅDE

§ 2.1 FRITIDSBEBYGGELSE BU-01 - BU-14

A) Utnyttelse

- Det tillates bebygget 15% av områdets areal regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse - tillatt BYA = 15 %. Med to parkeringsplasser inkludert settes tillatt BYA=20 %. Hver parkeringsplass er satt til å utgjøre 18 m².
- Det tillates oppført en hovedhytte på hver tomt, og i tillegg et anneks/uthus/garasje på de tomtene der terrenget tillater det. Kommunen skal godkjenne plassering av anneks/uthus/garasje. Maksimalt tillatt bebygget areal for hovedhytte er 125 m² – og for anneks/uthus/garasje 20 m².
- Avstand mellom hovedhytte og anneks må ikke overstige 5m for å muliggjøre dannelse av tun. Der terrenget tilsier det, kan man fravike fra dette.
- Uthus/garasje skal oppføres uten isolasjon og innvendig kledning og skal ligge nær hovedhytte.
- På tomter der det er særlig vanskelig å plassere bygningene, kan man fravike fra byggegrensen.

B) Plassering og utforming

- Landskapsformasjonen skal styre bygningsutforming og størrelse – ikke omvendt. Hyttene skal være estetisk gode og terrengtilpasset.
- Bygninger må, så langt det er mulig, ikke gis en dominerende plassering i landskapet.
- Bygningskroppen skal være avtrappa der terrenget er bratt. Krav til gesimshøyde kan fravikes for å oppnå bedre terrengtilpasning.

- Det skal være et bevisst samspill mellom bygningskroppene, topografi og det som finnes av vegetasjon. Eksempelvis smal bygningskropp i bratt terreng.
- Området skal gis en helhetlig utforming.
- Hovedtakform skal være saltak, med takvinkel lik eller nær eldre bebyggelse i området, dvs. 26 – 30 °.
- Hovedmøneretning skal ligge parallelt med terrengkote, eller vinkelrett på denne hvis terrenget tillater det.
- Det tillates mindre arker, opplett eller oppstugu.
- I en eventuell kjelleretasje skal ingen vinduer være større enn 0,6 x 0,9 m.
- Oppbygging av terrenget med tanke på store uteplasser, terrasser etc. tillates ikke.
- For tomtene 1, 2, 3 og 11 skal PTN-utvalet godkjenne hyttas plassering, terrengtilpassing og estetisk utforming, også med omsyn til omkringliggende bebyggelse.

C) Materialer og fargebruk

- Sokkelflater og forstøtningsmurer skal forblendes med stein.
- Det skal, i byggene for øvrig, benyttes tradisjonelle byggematerialer, herunder tømmer, trepanel og eventuelt stein i fasadene – tre, skifer eller torv på taket.
- Det skal benyttes dempede og matte jordfarger på fasader, inklusive beslag.

D) Tillatte høyder

- Øvre del av grunnmur eller pilarer for terrasse, må ikke være mer enn 0,3m over ferdig planert terreng. Der det er nødvendig for å oppnå en best mulig terrengtilpasning, kan det tillates høyere grunnmur.
- Hyttene skal ha maksimal mønehøyde på 6 m - maksimal gesimshøyde på 3,0m - begge høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Gesimshøyde for oppløft/ark kan fravike fra dette.

E) Parkering

Det skal settes av plass til parkering for 2 biler pr tomt.

F) Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon og markdekke skal behandles skånsomt og arealer som ikke blir berørt av byggeaktivitet skal bevares mest mulig intakt. Det skal vises i situasjonsplan hvilken del av tomte som ikke berøres av byggeaktivitet og der vegetasjonen skal bevares.

Sår etter ledningsgrøfter og skjæringer/fyllinger skal tilsås og beplantes med stedlige grassorter/vegetasjonstyper.

G) Øvrig

Det tillates ikke oppført gjerder eller flaggstenger i området. Oppsetting av parabolantenne, må samordnes for hele byggeområdet som helhet.

H) Avstand til skiløyper

Bebyggelse må legges så langt unna skiløypene som mulig. Minimumsavstand fra denne er anvist ved byggelinje på plankartet.

§2.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

A) Utnyttelse

- Det tillates oppført én driftsbygning for vegvedlikehald på tomte. Bygget skal oppføres uten isolasjon.
- Kommunen skal godkjenne plassering av bygg. Tilpassing til terrenget skal tillegges avgjørende vekt ved plassering av bygg. Det er tillatt å sprengte deler av eksisterende terreng for å legge bygg

mest mulig inn i terrenget. Etter sprenging skal det stå igjen tilstrekkelig av rygg mot vest til å skjerme bygg mot vest.

- Maksimal mønehøyde er kote 752. Oppløft/ark er ikke tillatt.
- Maksimalt tillatt BYA er 20% (inkl. parkering). Maksimalt tillatt bebygd areal er 80 m2
- Takform skal være pulttak for å tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretning skal ligge parallelt med terrengkote, eller vinkelrett på denne hvis terrenget tillater det.
- Øvre del av grunnmur må ikke være mer enn 0,3 m over ferdig planert terreng. Der det er nødvendig for å oppnå en best mulig terrengtilpasning, kan det tillates høyere grunnmur.

B) Materialer og fargebruk

- Sokkelflater og forstøtningsmurer skal forblendes med stein.
- Det skal, i byggene for øvrig, benyttes tradisjonelle byggematerialer, herunder tømmer, trepanel og eventuelt stein i fasadene – tre, skifer eller torv på taket.
- Det skal benyttes dempede og matte jordfarger på fasader, inklusive beslag. Garasjeporter skal ha mørke, dempa naturfarger

C) Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon og markdekke skal behandles skånsomt og arealer som ikke blir berørt av byggeaktivitet skal bevares mest mulig intakt. Det skal vises i situasjonsplan hvilken del av tomte som ikke berøres av byggeaktivitet og der vegetasjonen skal bevares. Sår etter ledningsgrøfter og skjæringer/fyllinger skal tilsås og beplantes med stedlige grassorter/vegetasjonstyper.

D) Øvrig

Det tillates ikke oppført gjerder eller flaggstenger i området. Oppsetting av parabolantenne, må samordnes for hele byggeområdet som helhet.

§ 3 FRIOMRÅDE, SKIAKTIVITETER

A) Bruk av området (FOSA-01/FOSA-02)

Området tillates fortrinnsvis brukt som lekeområde knyttet til f. eks ski- og snowboardaktiviteter om vinteren. Området skal være offentlig tilgjengelig, via ski- og turvegnettet i området. Dette betyr at brukerne ikke har anledning til å ta seg til området ved hjelp av bil, og parkere denne langs vegene. Ifht kommunedelplanen skal det settes opp et skitrekk kalt Heis M i nevnte plan. Det tillates å etablere nedfarter i forbindelse med denne. I den grad dette ikke hindrer aktiviteter knyttet til vinterhalvåret, kan området også brukes til forskjellige typer sommeraktiviteter.

B) Oppsetting av bygninger og installasjoner

Det tillates ikke satt opp bygninger med mindre disse er direkte knyttet til lekeaktivitetene f. eks heisinstallasjoner, bygg til betjening av disse etc.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

A) Privat veg (SPPV-1/SPPV-2/SPPV-3/SPPV-04/SPPV-05/SPPV-06)

SPPV-1 skal, i motsetning til SPPV-02, SPPV-03, SPPV-04, SPPV-05 og SPPV-06, ha kjørebredde på 3,00m. Sistnevnte skal ha kjørebredde på 4,50m. Det må settes av 2,0m bredde på hver side i tillegg, slik at den samlede reguleringsbredden blir 8,5m

Det må etableres bom der SPPV-02 krysser hovedløype, på løypens østside, før man kjører inn til H6.

Byggelinjen i byggeområdene skal ligge 4,00 m målt fra områdegrense mellom byggeområde fritidsbebyggelse og spesialområde privat veg.

Vegene fra hovedadkomst og inn til de enkelte tomter må ha en kjørebredde på 3m.

B) Skiløype (SPSL-01)

Innenfor disse områdene tillates skiløyper som inngår i det samlede løypenett for turgåere. Traseene skal gi skiløperne anledning til å krysse gjennom sentrumsområdet. Traseen skal kunne prepareres med tråkkemaskin, og ha en bredde på minst 8m.

I de tilfellene hvor spesialområde privat veg og spesialområde skiløype blir liggende ved siden av hverandre, som tilfellet er mellom tomt 38 og 76, skal vegfyllinger som faller inn på spesialområde skiløype anvendes til å jevne ut helning slik at løype blir plan i bredderetning.

Terrenghjæring mellom spesialområde skiløype og tomtene 36, 37 og 38 skal løses gjennom bruk av forstøtningsmur der hvor dette er hensiktsmessig.

Eksisterende vegetasjon utenom selve løypetraseen skal bevares som skjerm mot bebyggelsen rundt og som et miljøelement i løypenettet.

C) Kommunalteknisk virksomhet/vann og avløp (SPKV-01/SPKV-02/SPKV-03)

Innenfor disse områdene inngår de nødvendige kommunaltekniske anlegg og en nettstasjon tilknyttet Midt-Telemark Energi.

Plassering av spesialområde for kommunal virksomhet kan behandles som en mindre endring av planen.

§ 5 KOMBINERTE OMRÅDER

Kombinert område (KOV-01/KOV-02/KOV-03/KOV-04)

Kombinasjon av spesialområde privat veg og spesialområde skiløype. Området tillates brukt som plankryss mellom de to nevnte områdene. For å hindre ulykker skal området være oversiktlig uten vegetasjon av noe slag minst 15m fra vegmidte. Fartsgrensen for biler skal være på 20-30 km i timen. De samme regler skal for øvrig gjelde for dette området, som for et fotgjengerfelt.

§ 6 SØKNAD OM TILTAK

A)

Ved søknad om tiltak skal det være vedlagt situasjonskart i målestokk 1:500 som viser de enkelte byggs plassering, atkomstveg, eventuell innkjøring i garasje eller utendørs parkering. Søknaden må i tillegg inneholde plantegninger av hver etasje, snitt, fasader i målestokk 1: 100.

Sammen med byggesøknad skal det legges fram terrengprofil og situasjonsplan form tomt i målestokk 1: 500.

B)

I forbindelse med utførelse på byggeplass, må det dokumenteres uavhengig byggekontroll, både ved søknad om igangsettelse og ved ferdigmelding.