

# Reguleringsplankart



Eiendom: 18/308  
Adresse: Grostulvegen 99  
Utskriftsdato: 06.09.2024  
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Midt-Telemark kommune

N 6592900

E 499800

E 499900

N 6592900

N 6592800

N 6592800

N 6592700

N 6592700

©Norkart 2024


E 499800

E 499900

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc)*

 Område for fritidsbebyggelse


### *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1. ledd nr*

 Skiløype

 Annet friområde

### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led*


 Privat veg

 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomt

### *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2*

 Annet kombinert formål

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008*


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# 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 reinfiltres 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 reinfiltres 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> – og for anneks/uthus/garasje 20 m<sup>2</sup>.
- 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 tomta 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 tomta. 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 sprengde 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 skjærme 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 m<sup>2</sup>
- 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 løypenet 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.

Terrenngskjæring 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 løypenet.

#### **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.

# Grostulvegen 99

## Høyde over havet

725 m



## Offentlig transport

Bø stasjon Linje F5	20 min	15.1 km
Bø Camping Linje 116, 121	12 min	10 km
Tjønntveit Linje 116, 121	13 min	10.7 km

## Avstand til byer

Notodden	42 min
Skien	1 t 9 min
Porsgrunn	1 t 14 min
Kongsberg	1 t 14 min
Drammen	1 t 47 min
Oslo	2 t 19 min

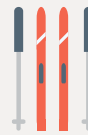
## Ladepunkt for el-bil

Recharge Sønstebøtunet	18 min
Bøgata 67	18 min

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 94 m



### Alpin

- Lifjell skisenter
- Kjøretid: 4 min
- Skitrekking i anlegget: 2



## Aktiviteter

Høyt & Lavt Bø i Telemark	13 min
Bø Sommarland	14 min
Gullbringbadet	21 min
Borja Hest- og Ridesenter	22 min
Wakeboardbane på Norsjø Feriela...	35 min

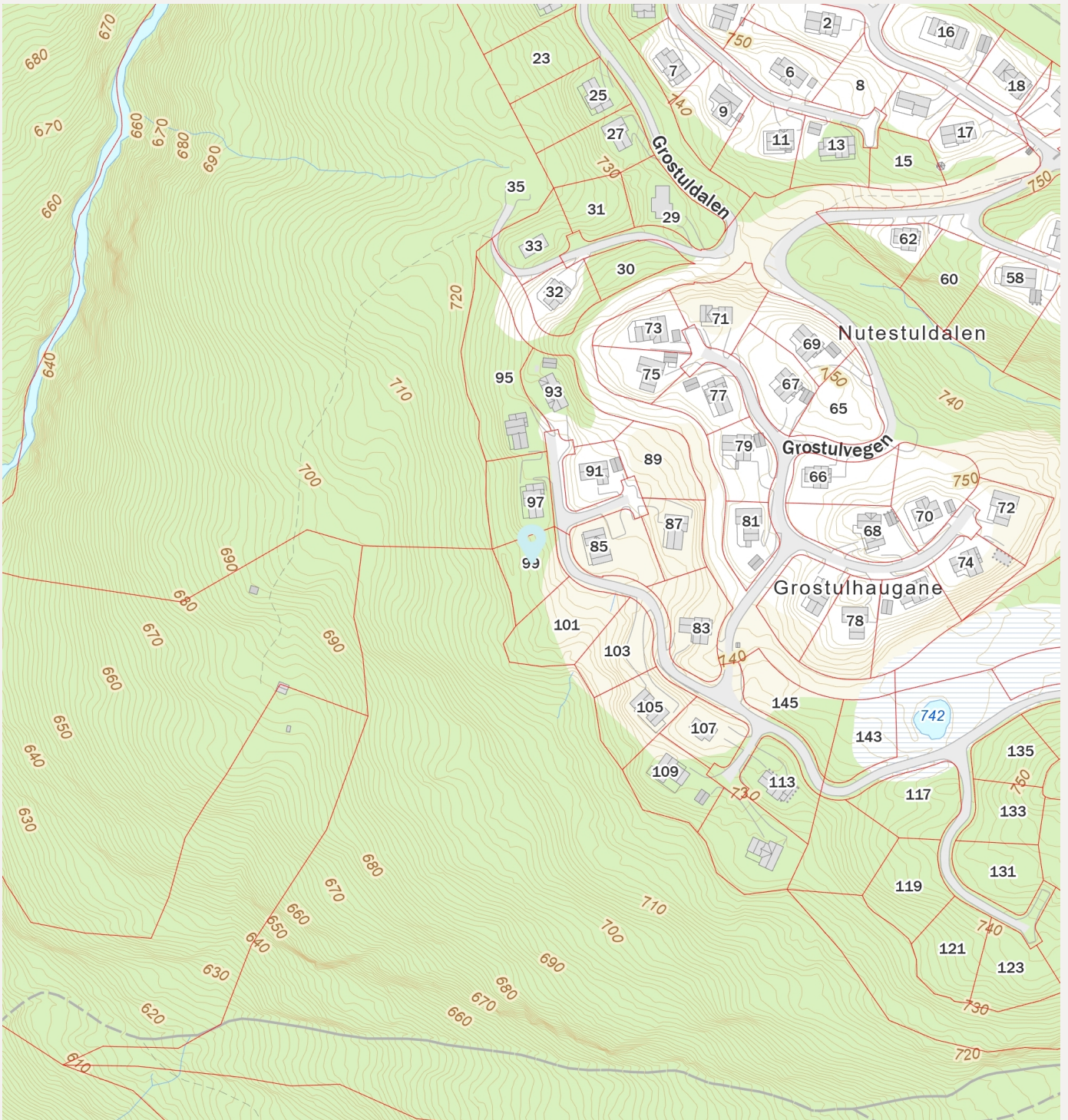
## Sport

Folkestad skule fleirbruksflate Ballspill	15 min	11 km
Telemarkshallen fotballhall Fotball	15 min	11.4 km
Sporty24 Bø	19 min	
Gullbring Trening	21 min	

## Dagligvare

Coop Extra Bø Post i butikk, PostNord	18 min	14.5 km
Kiwi Bø PostNord	18 min	14.5 km





# Grostulvegen 99

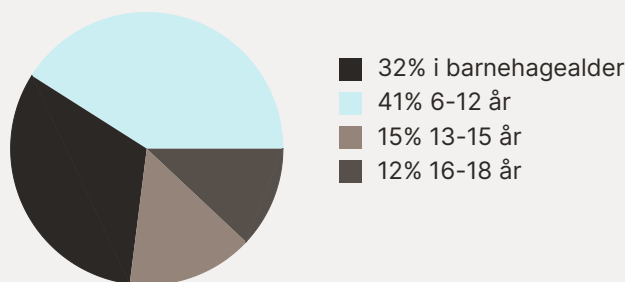
## Offentlig transport

🚗 Bø Camping Linje 116, 121	12 min 🚗 10 km
🚗 Bø stasjon Linje F5	20 min 🚗 15 km

## Skoler

Folkestad skule (1-7 kl.) 122 elever, 7 klasser	15 min 🚗 11 km
Bø skule (1-7 kl.) 442 elever, 21 klasser	19 min 🚗 14.7 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 273 elever, 11 klasser	21 min 🚗 15.6 km
Bø videregående skule 450 elever, 20 klasser	21 min 🚗 15.5 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	36 min 🚗 31 km

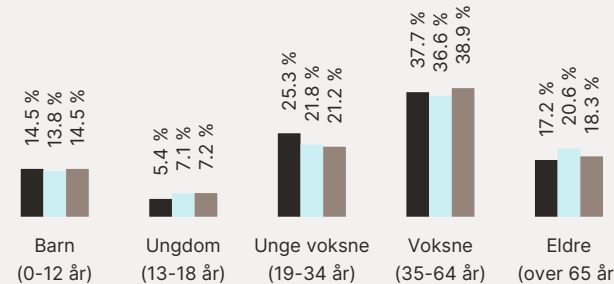
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Folkestad 1	300	152
■ Kommune: Midt-Telemark	10 539	6 138
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Folkestad barnehage (1-5 år) 64 barn	14 min 🚗 11.2 km
Sandvoll barnehage (1-5 år) 68 barn	18 min 🚗 14 km
Gullbring barnehage (1-5 år) 57 barn	21 min 🚗 15.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Bø Post i butikk, PostNord	18 min 🚗 14.5 km
Kiwi Bø PostNord	18 min 🚗 14.5 km

## Sport

🏀 Folkestad skule fleirbruksflate Ballspill	15 min 🚗 11 km
🏈 Telemarkshallen fotballhall Fotball	15 min 🚗 11.4 km
🏊 Sporty24 Bø	19 min 🚗
🏊 Gullbring Trening	21 min 🚗

