



Informasjon om tomten

1. Adresse

Nesvegen

2. Postadresse *

3840

3. Bruksenhetsnummer

46/69

4. Tomtestørrelse *

14 mål

Informasjon om selger

5. Hovedselger *

Björg Stenhaus Reiten

6. E-postadresse hovedselger *

lilli-stenhaus82@hotmail.com

7. Telefonnummer hovedselger *

90837707

8. Medselger 1

9. E-postadresse medselger 1

10. Telefonnummer medselger 1

11. Medselger 2

12. E-postadresse medselger 2

13. Telefonnummer medselger 2

14. Medselger 3

15. E-postadresse medselger 3

16. Telefonnummer medselger 3

17. Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Planer og godkjenninger

18. Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. *

☐ Ja

☒ Nei

19. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensing

20. Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

21. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

22. Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

23. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

24. Foreligger det heftelser på eiendommen? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

25. Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt

26. Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ☒ Ja
- ☐ Nei

27. Hvis ja, beskriv:

Det ligger i kommuneplanen at det kan komme en gang/sykkelveg nederst på tomten.

Vann og avløp

28. Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

29. Har tomten privat brønn og/eller septik? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

30. Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

Som tomteselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En tomteselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper. For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

31. Ønsker du boligselgerforsikring? *

- ☐ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- ☒ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

DOK-analyse for eiendom 4022-46/58

Dato for analyse	12.09.2025 kl.10:46	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	17	Ikke berørte datasett	62
Kommunens valgte	73	Utelatte datasett	25

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	09.09.2025	12.09.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	12.09.2025	01.09.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		01.09.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		01.09.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		01.09.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		01.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	12.09.2025	01.09.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		03.09.2025
Landbruk: Dyrbær jord	Norsk institutt for bioøkonomi		03.09.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	11.09.2025	12.09.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		01.09.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		05.09.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	25.08.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsone	Norges vassdrags- og energidirektorat	11.09.2025	01.09.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	11.09.2025	12.09.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	11.09.2025	12.09.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	12.09.2025	01.09.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Forurensning: Forurensset grunn	Miljødirektoratet		01.09.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		01.09.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		01.09.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	11.09.2025	01.09.2025
Geologi: Bergrettigheter	Direktoratet for mineralforvaltning	08.09.2025	25.08.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		01.09.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		01.09.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	Riksantikvaren	20.08.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	11.09.2025	01.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	11.09.2025	01.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	01.09.2025	25.08.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	Riksantikvaren	15.08.2025	18.08.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	Fiskeridirektoratet	12.09.2025	01.09.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder	Fiskeridirektoratet	28.08.2025	01.09.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev	Havforskningsinstituttet	10.09.2025	01.09.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	Fiskeridirektoratet	28.08.2025	01.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	Landbruksdirektoratet		01.09.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konesjonsområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reindrifftsanlegg	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei	Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	Miljødirektoratet		01.09.2025
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		05.09.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		05.09.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2025	03.09.2025
Natur: Villreinområder	Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.09.2025	03.09.2025

Ikke berørte datasett

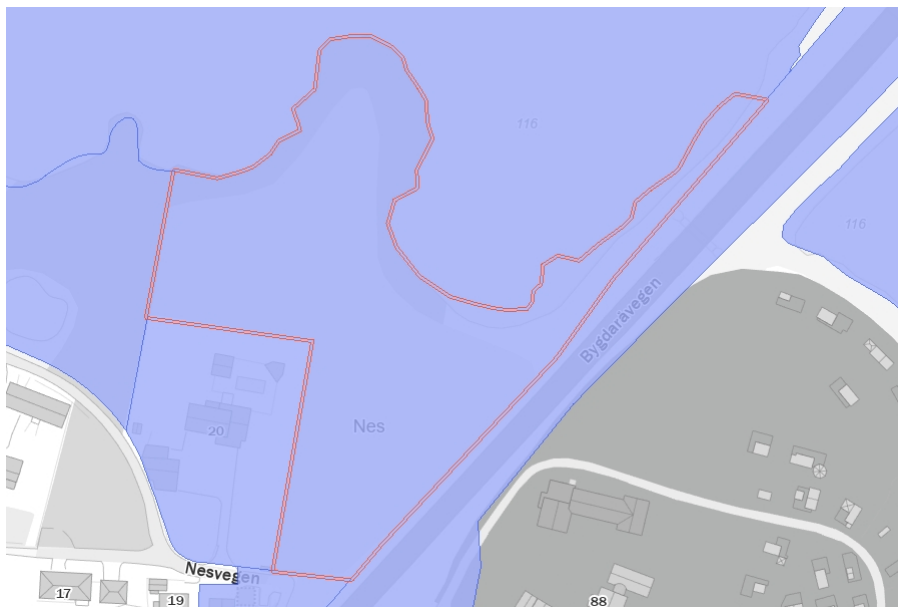
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder	Kystverket	31.08.2025	29.08.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled	Kystverket	04.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	Kystverket	05.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Forsvarsbygg	30.05.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	12.09.2025	01.09.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	11.09.2025	01.09.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	11.09.2025	01.09.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	Kartverket	07.09.2025	01.09.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	09.09.2025
Antall treff	6	Nedlastet	12.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.09.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikelnummeret (kommunennummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulest festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningpunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	4022	0	1	0	0
Grunneiendom	4022	46	28	0	0

Flater

Grunneiendom	4022	46	33	0	0
Grunneiendom	4022	46	58	0	0
Grunneiendom	4022	600	1	0	0
Grunneiendom	4022	46	69	0	0

Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	12.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	01.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2025



Beskrivelse

Dette datasettet inneholder vannkraft systemet slik det forvaltes av NVE. I NVEs forvaltningssystem behandles også dammer til andre formål enn vannkraftproduksjon. Regulerte innsjøer påvirker vassdragene uavhengig av formål, og de er derfor også med i våre forvaltningssystemer. Datasettet innbefatter alle dammer og regulerte innsjøer uavhengig av formål. Spesifikasjonen omfatter både anlegg i drift og ikke i drift. NVE behandler søknader om konsesjon etter energiloven og/eller vassdragslovgivningen til bygging av vannkraft og andre anlegg i vassdragene. De ikke utbygde anlegg omfatter prosjekter behandlet i vassdragskonsesjonsprosessen og restpotensialet som ikke er konsesjonssøkt.

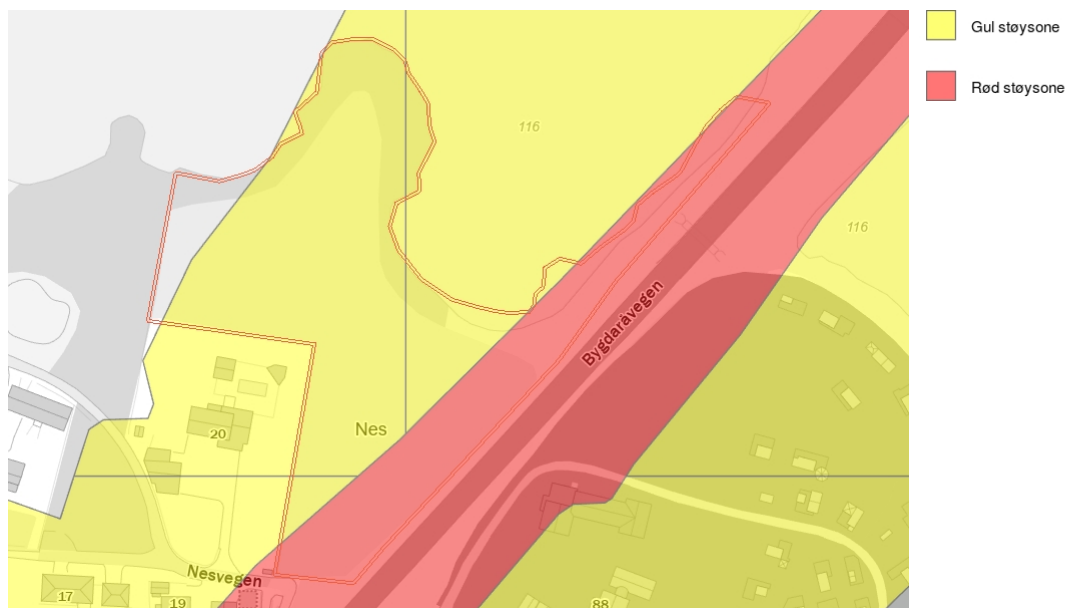
...

Flater

NAVN	KONS.STATUS	FORMÅL	KATEGORI	VOLUM	OBJTYPE	STATUS
Skotfoss	Konsesjon gitt	Kraftproduksjon	Dam ved et magasin med en regulering	9	InnsjøRegulert	D

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	4	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

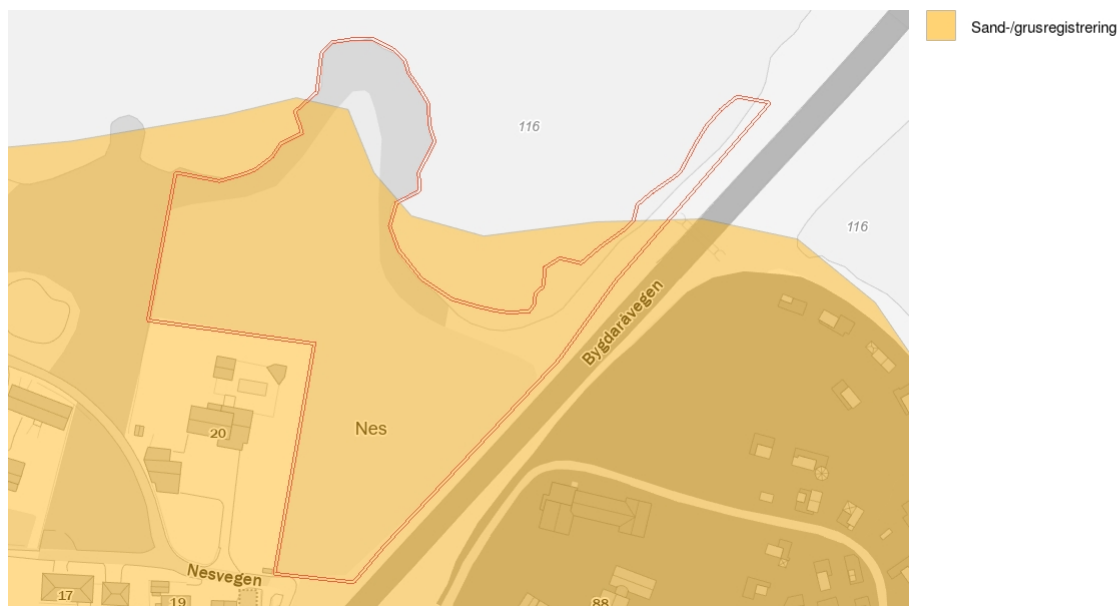
...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Red zone	1
Road	Yellow zone	3

Geologi: Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2025



Beskrivelse

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkeforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål.

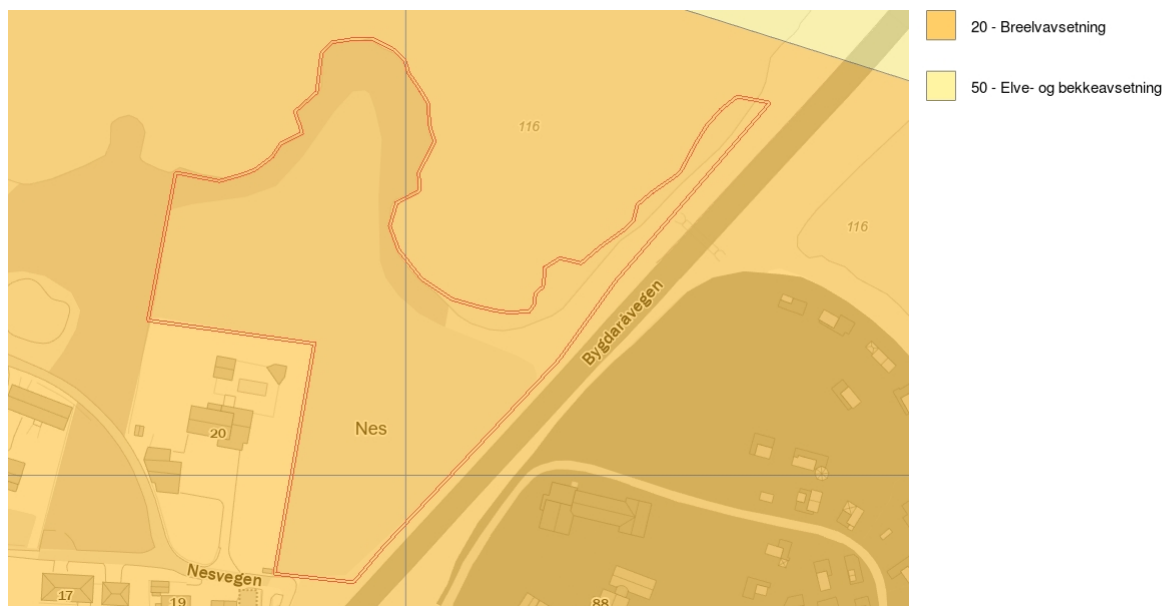
...

Flater

UNDERTYPE	MEKTIGHET_50PROS	BESKRIVELSE	OBJTYPE	FOREKNAVN	RASTOFFBETYDNING_NAVN	MATERIALTYPE_NAVN	MINERALREGISTRERINGTYPE_NAVN
Breelavsetning	5.00000000	-	SandGrusRegistrering	Seljord sentrum	Liten betydning	Sand og grus	Prospekt

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	01.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetyperne er klassifisert etter deres dannelses måte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial	4

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET

Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	01.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	4

Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	12.09.2025
Antall treff	3	Nedlastet	01.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2025



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokalteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

...

Flater

OBJTYPE	VERNTYPE	NAVN	DATERING	VERNELOV	VERNEDATO	LINK_ASKEL ADDEN	LINK_KULTU RMINNESOK
---------	----------	------	----------	----------	-----------	---------------------	-------------------------

Flater

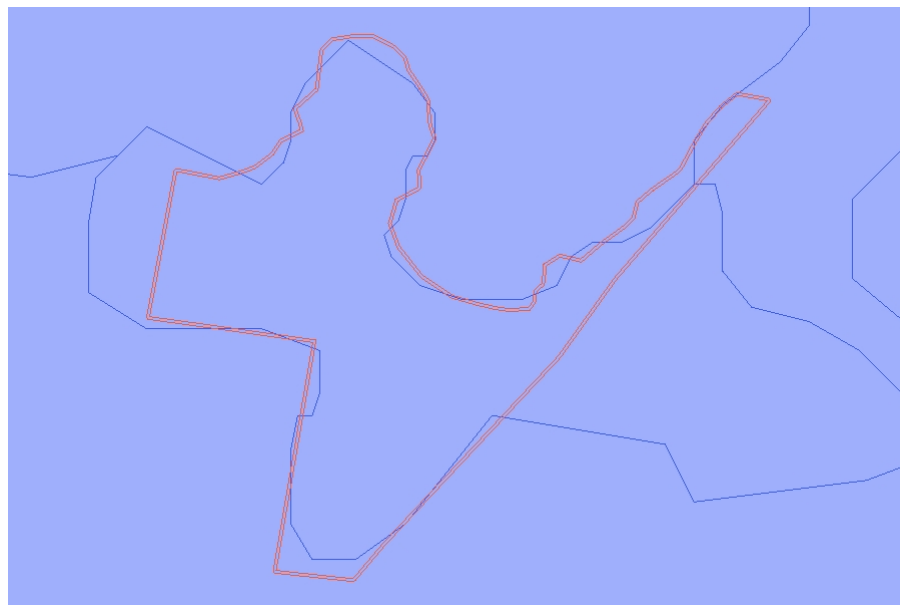
Enkeltminne	Når automatisk fredete kulturminner er fjernet enten gjennom lovlige arkeologiske utgravinger eller gjennom ulovlige tiltak, får de statusen Fjernet. Selv om kulturminnet er borte, er det viktig for både forvaltning og forskning å vite at det har vært kulturminner på stedet. Derfor beholdes både registrering og kartmarkering.	-	40	Lov om kulturminner [kulturminneloven], LOV-1978-06-09-50	12/12/2014	Lenke	Lenke
Enkeltminne	Når automatisk fredete kulturminner er fjernet enten gjennom lovlige arkeologiske utgravinger eller gjennom ulovlige tiltak, får de statusen Fjernet. Selv om kulturminnet er borte, er det viktig for både forvaltning og forskning å vite at det har vært kulturminner på stedet. Derfor beholdes både registrering og kartmarkering.	-	40	Lov om kulturminner [kulturminneloven], LOV-1978-06-09-50	12/12/2014	Lenke	Lenke

Flater

Lokalitet	Når automatisk fredete kulturminner er fjernet enten gjennom lovlige arkeologiske utgravinger eller gjennom ulovlige tiltak, får de statusen Fjernet. Selv om kulturminnet er borte, er det viktig for både forvaltning og forskning å vite at det har vært kulturminner på stedet. Derfor beholdes både registrering og kartmarkering.	-	-	Lov om kulturminner [kulturminneloven], LOV-1978-06-09-50	12/12/2014	Lenke	Lenke
-----------	---	---	---	---	------------	-------	-------

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	03.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.09.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.

Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebyggd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
81	98	98	98	98
20	24	98	98	98
10	98	98	98	98

Landbruk: Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	03.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.09.2025



Beskrivelse

Datasettet Dyrkbar jord er et landsdekkende data-sett som viser arealer som per i dag ikke er fulldyrka jord, men som ut fra agronomiske perspektiv kan dyrkes opp, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene Overflatedyrka jord, Innmarksbeite, Skog, Åpen fastmark og Myr, slik disse er klassifisert i AR5.

Datasettet er et automatisk avledet produkt som produseres årlig.

26.06-2025:

Dyrkbar jord er i år (2025) revidert gjennom bruk av flere datakilder og nye metoder. Det er lagt inn flere nye tematiske egenskaper i datasettet, og det er gjort en teknisk rydding. Det oppdaterte datasettet har enda ikke erstattet det gamle, men det vil skje innen 13. september. Da vil det også bli koblet på nytt produktark, ny produktspesifikasjon.

Tegneregler for det nye datasettet er allerede på plass her på siden. På samme sted finner dere også de gamle tegnereglene, som kan lastes ned under Historiske.

...

Flater

DYRKING	ENDRET	Antall
Crop land	Arealtilstand er endret etter 2008 som følge av ajourhold av AR5	6

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	11.09.2025
Antall treff	6	Nedlastet	12.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.09.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Fulldyrka jord	Ikke relevant	Ikke relevant	Jorddekt	1
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.09.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN

Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og bebygde områder

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	170	Nedlastet	01.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.09.2025



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har siden etableringen i 2005 etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgsriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfyllt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Flater

NAVN	ANTALLOBSERVA SJONER	DATOFRA	DATOTIL	FORVALTNINGSK ATEGORI	Antall
bjørkefink	2	20201013000000	20211126000000	4	4

Flater

gjøk	3	20200523000000	20200604000000	2	4
dvergdykker	5	20170108000000	20231125000000	1	4
heipiplerke	16	20200427000000	20240427000000	4	4
horndykker	9	20220919000000	20241029000000	1	4
gulspurv	11	20110515000000	20250522000000	1	4
tårnseiler	8	20150609000000	20250807000000	2	4
fiskemåke	79	20090501000000	20250810000000	1	4
storspove	3	20200427000000	20230414000000	1	4
gråsisik	4	20201212000000	20240301000000	4	4
sandsvale	21	20200427000000	20250705000000	1	4
kornkråke	1	20231104000000	20231104000000	1	4
taksvale	11	20200427000000	20250522000000	2	4
grønnfink	39	20110507000000	20250613000000	1	4
elvemusling	1	19300101000000	19300101000000	1	2
småspove	1	20200510000000	20200510000000	2	4
musvåk	1	20210324000000	20210324000000	1	4
hettemåke	2	20230411000000	20230412000000	1	4
havelle	1	20201112000000	20201112000000	1	4
temmincksnipe	1	20200523000000	20200523000000	4	4
makrellterne	1	20230621000000	20230621000000	1	4
gråmåke	29	20090501000000	20231006000000	1	4
rødstilk	7	20170524000000	20220513000000	2	4
dverglo	17	20090501000000	20230621000000	1	4
tjeld	1	20230325000000	20230325000000	2	4
bergand	2	20130323000000	20130331000000	1	4
sothøne	6	20220118000000	20220213000000	1	4
brushane	1	20221002000000	20221002000000	1	4
granmeis	1	20201031000000	20201031000000	1	4
havørn	1	20230225000000	20230225000000	4	4
svartand	2	20211106000000	20231125000000	1	4
bergirisk	2	20230413000000	20240411000000	4	4
ærfugl	1	20240601000000	20240601000000	1	4
hønsehauk	1	20231228000000	20231228000000	1	4
svartbak	34	20200312000000	20250324000000	4	4
sanglerke	2	20220919000000	20250522000000	2	4
gråtrost	61	20110507000000	20250613000000	4	4
stær	56	20200318000000	20250613000000	2	4

Flater

rosenfink	3	20200523000000	20250613000000	2	4
gråspurv	44	20200227000000	20250807000000	2	4
storskarv	163	20140928000000	20250810000000	2	4
kanadagås	81	20090413000000	20250814000000	3	4
dvergspett	1	20230509000000	20230509000000	1	4

Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.09.2025



Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper - DN-håndbok 13". Datasettet viser naturtypelokaliteter på land og i ferskvann, kartlagt etter DN-håndbok 13. Den enkelte lokalitet er registrert med en naturtype, som kan være registrert mer detaljert i form av utforminger. Hver naturtype er beskrevet i DN-håndbok 13, med utgangspunkt i gjeldende beskrivelse av den eller de truede vegetasjonstypene som vanligvis vil inngå. Rødlistede naturtyper fra 2011 er lagt inn som naturtype eller utforming med samme betegnelse som er brukt i rødlista. Hver registrert lokalitet er gitt en naturfaglig verdi, basert på tilstand og naturmangfold. Lokalitetene har en mer eller mindre omfattende områdebeskrivelse. Presisjon i avgrensing er varierende, noe som også følger av at krav til presisjon har endret seg i årenes løp. Generelt vil nyere data være mer presist avgrenset enn eldre data, men datasettet inneholder også eldre data med god presisjon.

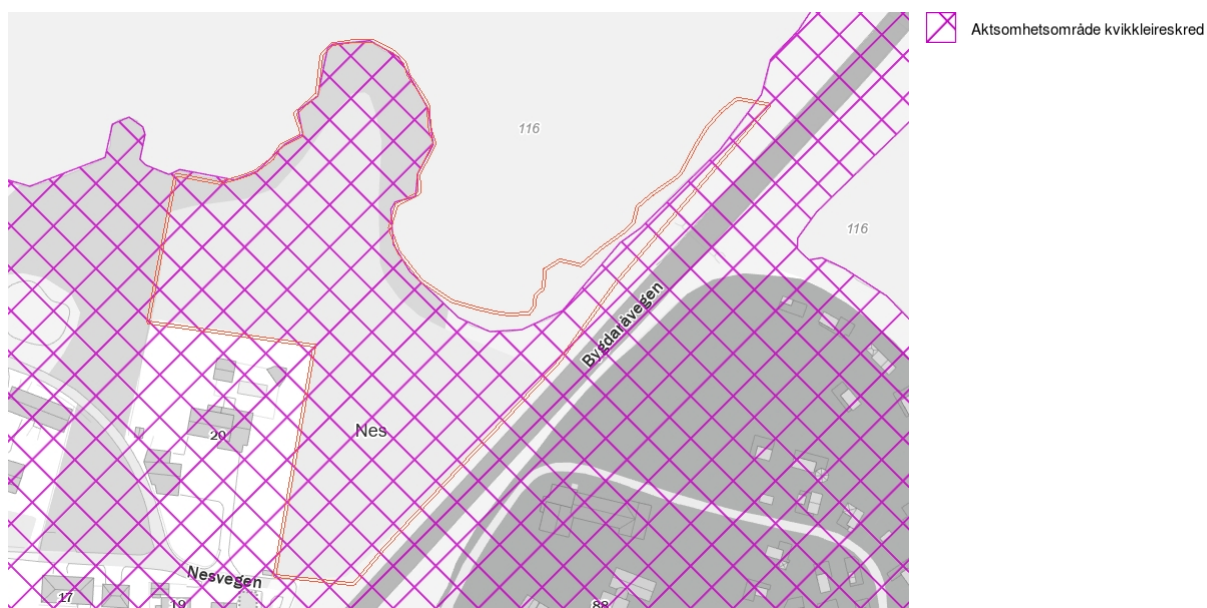
...

Flater

VERDI	NATURTYPE
B	E01

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	25.08.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	11/29/2024	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	4	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

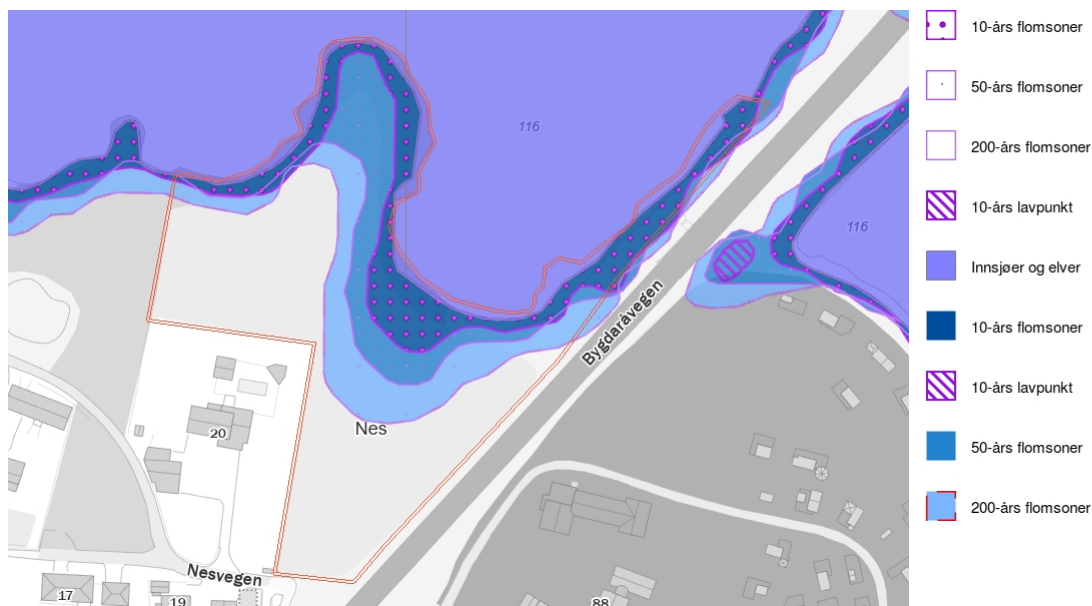
...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO	Antall
Nokså god	016	06/29/2020	06/22/2020	4

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	11.09.2025
Antall treff	8	Nedlastet	01.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2025



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
200	0	2
10	0	2
50	0	2
0	0	2



Kommuneplanens arealdel, Seljord

Føresegner og retningslinjer

PlanID 082820180004

Innhald

Informasjon	3
§1 Generelle føresegner	3
§1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	3
§1.1.1 Krav til reguleringsplan	3
§1.1.2 Tiltak etter 1.1.1. a) og b) må oppfylle følgjande krav:	4
§1.1.3 Tilhøvet til kommunedelplan og reguleringsplanar (jf. pbl § 1-5)	4
§1.2 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)	5
§1.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3)	5
§1.3.1 Tilknytingsplikt og krav til felles VA-løysingar	5
§1.3.2 Samordning og krav til dokumentasjon	5
§1.3.3 Overvatn	5
§1.4 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9 nr. 4)	6
§1.4.1 Generelle rekkefølgjekrav	6
§1.4.2 Rekkefølgjekrav til enkeltområde	6
§1.5 Byggjegranser (pbl § 11-9 nr. 5)	6
§1.5.1 Byggjegrænse langs vassdrag	6
§1.5.2 Byggjegrænse mot dyrka mark	6
§1.5.3 Byggjegrænse mot veg	7
§1.6 Uteareal, leikeplassar og universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)	7
§1.6.1 Uteopphaldsareal	7
§1.6.2 Leikeplassar	7
§1.6.3 Universell utforming	7
§1.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	7
§1.7.1 Bustad	7
§1.7.2 Fritidsbustad	8
§1.7.3 Næring og tenesteyting	8
§1.8 Veg og transport (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§1.9 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§1.9.1 Skilt og reklame	8
§1.10 Landskap, estetikk og miljø (pbl § 11-9 nr. 6)	8
§1.10.1 Landskap og estetikk	8
§1.10.2 Støy	9



§1.10.3 Miljø	9
§1.11 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)	9
§1.12 Forhold som skal avklarast og sikrast i reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8)	9
§1.12.1 Skred og flaum	9
§1.12.2 Naturmangfald, grønstruktur og gangaksar	9
§1.12.3 Klimagassutslepp og energibruk	10
§2 Føresegner og retningslinjer for arealføremål	10
§2.1 Bygningar og anlegg (pbl § 11-10)	10
§2.1.1 Bustader (B)	10
§2.1.2 Fritidsbustader (BFR og BFRF)	11
§2.1.3 Sentrumsområde (BS)	12
§2.1.4 Forretningar (BF)	12
§2.1.5 Offentleg og privat tenesteyting (BOP)	12
§2.1.6 Fritids- og turistføremål (BFT)	12
§2.1.7 Råstoffutvinning (BRU)	13
§2.1.8 Næringsverksemd (BN)	13
§2.1.9 Idrettsanlegg (BIA)	13
§2.1.10 Andre typar bygg og anlegg (BAB)	13
§2.1.11 Grav- og urnelund (BGU)	13
§2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-10)	14
§2.3 Grønstruktur (pbl § 11-10)	14
§2.3.1 Grønstruktur (GP)	14
§2.4 Landbruk- natur og friluftsføremål, samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-11)	14
§2.4.1 LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)	14
§2.4.2 Generelle føresegner for LNFR med spreidd bygging	14
§2.4.3 LNFR-område med spreidd utbygging (bustad, næring, fritid) (LS)	15
§2.4.4 LNFR-område med spreidd fritidsbustadbygging (LSF)	16
§2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11)	17
§3 Føresegner til omsynssoner	17
§3.1 Sikrings- støy og faresoner (pbl § 11-8 a)	17
§3.1.1 Ras- og skredfare (H310)	17
§3.1.2 Flaumfare (H320)	17
§3.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)	17
§3.1.4 Sikringssone drikkevatn (H110)	17
§3.2 Omsynssoner for område som er bandlagt etter anna lovverk eller i påvente av vedtak etter anna lovverk § 11-8 d)	17
§3.2.1 Bandlegging etter naturmangfaldslova § 34 (H720)	17
§3.2.2 Kulturminne og kulturmiljø (H730)	18
§3.3 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (§ 11-8, 3. ledd, bokstav e)	18



§3.3.1	Sone med krav om felles planlegging (H810)	18
§4	Retningslinjer til soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)	19
§4.1.1	Omsynssone landbruk (H510)	19
§4.1.1	Omsynssone friluftsliv (H530)	19
§4.1.2	Omsynssone bevaring naturmiljø (H560)	19
§4.1.3	Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570)	19

Informasjon

Kommuneplan for Seljord med føresegner og plankart er utarbeidd med heimel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27-71) § 11-5. Planen er vedteke av kommunestyret (dato og saksnummer).

Føresegnene er juridisk bindande, og skal følgjast. Desse er vist med paragrafar og er nummerert eller punktmerkt. Retningslinene utdjupar og forklarar føresegnene der det er naudsynt, men dei er ikkje absolutte krav. Retningslinene er tydeleg merkt som retningsline, og teksten stend i kursiv.

Forklaringar på omgrep (jf. Gjeldane teknisk forskrift og norsk standard for arealutrekning.)

BRA: Bruksareal. Alle areala i bygningen i alle etasjar.

BYA: Bebygd areal, dvs. fotavtrykket til bygningen og andre utbygde delar av tomte, som parkering, overbygde areal og hus.

MUA: Minste uteopphaldsareal som skal vere tilgjengeleg for brukarar av ein bygning.

Bueining: Bustad som har alle bustadfunksjonar som kjøken, stove, soverom, bad og toalett.

§1 Generelle føresegner

§1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

§1.1.1 Krav til reguleringsplan

- a) I område avsett til bygg og anlegg eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det ikkje utførast tiltak etter pbl. § 20-1 før området inngår i ein reguleringsplan.
- b) Følgjande er unntatt frå plankravet:
 - Tiltak etter Pbl. § 20-1 bokstav b-j.
 - I byggjeområde for bustad kan tiltak etter Pbl. § 20-1 bokstav a og m og § 20-3 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje vert søkt om meir enn 3 bueiningar og maksimalt 2 daa nytt tomteareal. Dette gjeld ikkje for område der føresegnene spesifiserer at det er krav om reguleringsplan.
 - Tiltak på eksisterande, lovelge etablerte hytter i byggeområdet for fritidsbustad innanfor grensa på 150 m² BRA.
 - I byggjeområde for andre føremål enn bustad og fritidsbustad kan tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a på inntil 500 m² BRA tillatast utan reguleringsplan.
 - Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg.
 - Energianlegg som fell inn under andre typar bygningar og anlegg (BAB), jf. § 2.1.10 b)



§1.1.2 Tiltak etter 1.1.1. a) og b) må oppfylle følgende krav:

- a) Tilfredsstillende løysingar for vatn og avløp, inkludert brannsløkking.
- b) Tilfredsstillende tilkomst/avkøyring
- c) Området skal ikkje vere utsett for flaum eller skred, og tiltaket skal tilpassast gjeldande krav til tryggleik og sikkerheitsklasse.
- d) Tiltaket skal ikkje ha ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg
- e) Tiltaket skal ikkje vere utsett for støy eller anna forureining
- f) Tiltaket skal ikkje koma i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark, byggjegrænse mot dyrka mark, automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne/kulturmiljø, viktige område for biologisk mangfald eller viktige friluftsområde.

§1.1.3 Tilhøvet til kommunedelplan og reguleringsplanar (jf. pbl § 1-5)

- a) Gjeldande reguleringsplanar jf. kommunalt planregister for Seljord gjeld før kommuneplan for Seljord dersom det er motstrid:
 - Reguleringsplanar heimla i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27-71) frå 2008 eller seinare
 - 20100001 Seljord-Ordal (S2)
 - 20120001 Rv 36 Bø- Seljord parsell Bjørge (S3)
 - 20120002 Rv 36 Bø- Seljord parsell Bukti (S4)
 - 20120003 Rv 36 Bø- Seljord parsell Stodi (S5)
 - 20130001 E134 Gvammen – Århus Flatin deponi (BN4)
 - 20150001 Fv 503 Nye Dyrland Bru (S1)
 - Følgjande eldre reguleringsplanar.
 - 19850001 Telnesøyan (BFT4)
 - 19890001 Flatdalsbyen (B14 + BGU2)
 - 19900002 Nutheimsområdet (B11-13, BN2, BFT1)
 - 19900001 Sollid (BFR10)
 - 19930001 Sundbøhaugen (B15+16, BN3)
 - 19930002 Kjosstaul (BFR9)
 - 19960002 Bikkjelidkosi (BFR13)
 - 19970001 Vefallsåsane (BFR16)
 - 19980001 Åmotsdal (diverse teigar)
 - 19980003 Vesleøy (BFR15)
 - 19990001 Garvik Hyttegrend (BFR14)
 - 20000001 Kvambekk (BFR4+5)
 - 20010001 Åsdalen (BFRF 6 og 8)
 - 20010005 Angre (BFR1)
 - 20010006 Nilsrud (BFR3)
 - 20030002 Grimås (BFR12)
 - 20030003 Garvik Camping (BFT3)
 - 20040001 Fossheim (BFR6)
 - 20060001 Sanden Camping (BFT2)
 - 20060002 Kjosstaul II (BFR9)
 - 20070001 Flottin (BFR2)
 - 20080001 Grasbekk hyttefelt (BFR7)
 - 20080002 Gjevarvatn hyttegrend (BFR10)
 - 20080003 Haugan hyttegrend (BFR11)
 - 20090002 Hovdestaul (BFR8)
- b) Kommuneplanens generelle føresegnar (§§ 1.1 – 1.13) og retningslinjer gjeld for reguleringsplanane i punkt 1.1.2 a) dersom desse temaa ikkje er avklart i føresegnene for dei gjeldande reguleringsplanane.



§1.2 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

- a) Utbyggingsavtaler kan forhandlast fram for realisering av planar innanfor heile planområdet, og kan omfatte tiltak og tilhøve både innanfor og utanfor den aktuelle reguleringsplanen.
- b) Følgjande tema kan inngå i utbyggingsavtalene:
 - Teknisk og grøn infrastruktur etter krav i plan- og bygningslova og reguleringsplan
 - Veg, vatn og avløp
 - Friområde, uteoppfaldsområde, leikeareal og grønstruktur
 - Andre tilhøve som er naudsynte for å gjennomføre planvedtak, som:
 - o Særskilte infrastrukturtiltak som eksterne veganlegg og VA-anlegg, ljossetting, skilting, turvegar, skiløyper
 - o Organisatoriske tiltak som etablering av velforeining eller organisering av privat drift og vedlikehald av anlegg
 - o Utbyggingstakt eller utbyggingsrekkefølge

§1.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3)

§1.3.1 Tilknytingsplikt og krav til felles VA-løysingar

- a) Alle område som er sett av til byggjeføremål, inkludert fritidsbustader, skal koplust på offentlig vass- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikkje vil føre til ein uforholdsmessig høg kostnad, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- b) Der det er etablert kommunalt vassdistribusjonsnett er det ikkje høve til å etablere privat drikkevasskjelde. Dette gjeld òg der det er planar om etablering av kommunalt vassdistribusjonsnett.

Retningsline: For førebelse løysingar kan det gjevast dispensasjon.

§1.3.2 Samordning og krav til dokumentasjon

- a) I arealplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast.
- b) I alle reguleringsplanar med bygg og anleggsføremål skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn og avløp, som òg inkluderer sløkkevatn.
- c) I andre område enn dei som er omfatta av punkt 1.3.2 a) skal det utarbeidast ein felles plan som viser løysingar for vass- og avløpsanlegg.
- d) Handtering av overvatn skal dokumenterast i rammeplanen eller i eit eige dokument.
- e) Ved søknad om rammeløyve skal det ligge føre godkjent overvassplan som viser prinsipp-løysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem, dimensjonering, overvasshandtering (inkludert opne flaumvegar) og grønstruktur.

Retningsline: Hytteområde bør planleggast med felles VA-anlegg. Enkelte fjellvatn vil vere sårbare som resipient for ureina avløpsvatn og overvatn. Dette må takast særleg omsyn til i sakshandsaminga.

§1.3.3 Overvatn

- a) Bygg og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar blir bevart og det er sikra tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.
- b) Overvatn skal fortrinnsvis førast gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Opne strekningar for elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast.



- c) Overvatn skal handterast på eiga tomt og innanfor reguleringsplanområdet. Det skal ikkje førast overvatn direkte til tette overflater som ikkje har eit anlegg for overvasshandtering.
- d) Kommunen kan krevje at fagkyndige skal gjere greie for behov for anlegg for oppsamling, fordrøying og bortleiing av overflatevatn frå byggeområde, vegar/gater og andre areal.

Retningsline: Naturleg flaumveg er den vegen vatnet tek når nedbøren blir så stor at vatnet ikkje let seg infiltrere i terrenget eller at overvasssystemet ikkje har kapasitet til å handtere vassmengdene.

§1.4 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

§1.4.1 Generelle rekkefølgjekrav

- a) Område sett av til bygg og anlegg kan ikkje takast i bruk før nødvendige tekniske anlegg, blågrøn infrastruktur, attbuk av matjord og samfunnsstenester er etablert eller sikra på ein måte som er tilfredsstillande for kommunen. Dette gjeld mellom anna energiforsyning, vatn og avløp, handtering av overvatn, anlegg for kollektivtransport, vegnett for gåande og syklande, avkøyringar, møteplassar og nærmiljøanlegg (uteopphaldsareal og leikeplass) og vegetasjonssoner rundt dyrka mark og vassdrag.

§1.4.2 Rekkefølgjekrav til enkeltområde

- a) **Området B_F1 Prestegardslia** kan ikkje byggast ut før ei landskapsanalyse dokumenterer at byggjehøgder, utnyttingsgrad, handteringa av automatisk freda kulturminne tek omsyn til kulturmiljøet Seljord prestegard, kyrkje og kyrkjestad.
- b) **Område for råstoffutvinning (BRU) og andre typar bygg og anlegg (BAB):** Område som treng ny eller utvida bruk av eksisterande tilkomst frå fylkesvegen må få tilkomsten godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune før igangsettingsløyve blir gitt.

§1.5 Byggjegranser (pbl § 11-9 nr. 5)

§1.5.1 Byggjegrænse langs vassdrag

- a) Tiltak etter §20-1 er ikkje tillate nærare enn 100 meter frå Seljordsvatnet, Sundsbarmvatnet og Gjevarvatn. For andre områder langs vatn og vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinteresser, eller for vassdragets kapasitet er byggjegrænse 50 meter, jmf pbl § 1-8 siste ledd. Kommunen vil ved skjønn sette byggjegrænse for tiltak langs andre vassdrag.
- b) I dei tilfella der det gjeng ein allmenn tilgjengeleg veg nærare vatnet/vassdraget enn grensa i punkt a), så vil vegen fungere som ei byggjegrænse. Då vil det vere lov å bygge på motsett side av vegen for vatnet/ vassdraget. Flaumsonevurdering skal vurderast i kvart enkelt tilfelle.
- c) Tilbygg/påbygg til eksisterande bygg kan godtakast om tilbygget/påbygget ikkje kjem nærmare vatnet/vassdraget enn eksisterande bygg og det nye tiltaket ikkje kjem i konflikt med fare- eller aktsemdsområde for naturfare.
- d) Det kan gjerast unntak for vegar, bruer og gang- og sykkelvegar og eksisterande bebyggelse nærare enn byggjegrænse. I slike tilfelle skal risiko for flaum og ekstremnedbør dokumenterast.

§1.5.2 Byggjegrænse mot dyrka mark

- a) Byggjegrænse mot dyrka mark skal vere minst 10 meter for å hindre konflikt og ulemper som støy, støv og lukt og unngå ulemper for landbruksdrifta. Bygg knytt til landbruksdrift er unnateke byggjegrænse.



§1.5.3 Byggjegrænse mot veg

- a) Byggjegrænse mot kommunal veg skal vere 12,5 meter frå senterlinje.
- b) Byggjegrænse på andre køyreveggar er på 4 meter frå køyrebane kant dersom anna ikkje er oppgjeve med byggelinje/byggjegrænse i plankartet.

Retningsline: Byggjegrænse mot europa-, riksveggar og fylkesveggar er heimla i vegtrafikklova.

§1.6 Uteareal, leikeplassar og universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

§1.6.1 Uteoppfallsareal

- a) Uteoppfallsareal skal sikrast i reguleringsplanar.
- b) Minste uteoppfallsareal (MUA) skal vere areal som er eigna for opphald, leik og rekreasjon. Terreng brattare enn 1:3 (med unntak av akebakke) og typiske kant-, og restareal skal ikkje reknast som uteoppfallsareal.
- c) Det er høve til å kombinere private område og fellesareal for fleire bygg for å oppfylle krav til MUA.
- d) Terrassar, balkongar og altanar må ha ei minimum djupne på 2 meter og lengde på 3 meter for å reknast som MUA.
- e) Uteoppfallsarealet skal liggje maksimalt 150 meter frå bustader, helst på eiga tomt.
- f) Uteoppfallsarealet skal vere på minst 16 m² pr. bueining

Retningsline: I oppstartsmøtet skal det avklarast kva område som skal inngå i berekningsgrunnlaget for MUA. Minst 6 m² av MUA bør vere privat og skjerma i tilknytning til bustaden. Maksimumskravet i punkt e (150 meter avstand til bueininga) kan fråvikast for dei delane av MUA som eventuelt blir nytta til leikeareal og som ligg 150-300 meter frå bueininga. jf. §1.6.2 a og c.

§1.6.2 Leikeplassar

- a) I samband med bygging av 5 eller fleire bueiningar, skal alle bueiningane ha tilgang til felles leikeplass maksimalt 300 meter frå bustadene.
- b) Felles leikeareal skal ha trafiksikker tilkomst.
- c) Felles leikeareal skal vere på minst 50 m², og kan reknast med som MUA jf. § 1.6.1 f)
- d) Leikearealet skal vere skjerma mot trafikk, forureining og støy, og skal ha gode solforhold. Der det er mogleg skal leikeplassar utformast som del av ein større samanhengande grønstruktur.
- e) Ved fortetting av byggeområde skal eksisterande bueiningar også reknast inn i utrekningsgrunnlaget for leikeareal.

Retningsline: Dei naturgitte kvalitetane på staden, som topografi og store tre, bør vidareførast i leikeareala.

§1.6.3 Universell utforming

- a) Prinsippa om universell tilgang skal leggjast til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av alle bygg og anlegg inkludert tilkomst og uteområde.

§1.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§1.7.1 Bustad

- a) Minimumskrav til parkeringsplass for bil:
 - Einebustad: 3 parkeringsplassar
 - Tomannsbustad/rekkehus: 2 parkeringsplassar pr. bueining
 - Leilegheit over 70 m²: 1,5 parkeringsplassar



- Leilegheit under 70 m²: 1 parkeringsplass
- b) For einebustader med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra parkeringsplass for bil.
- c) Minimumskrav for parkeringsplass for sykkel:
 - Tomannsbustad/rekkehus: 2 plassar pr. bueining
 - Leilegheit/hybel: 1 plass pr. bueining.

§1.7.2 Fritidsbustad

- d) Minimumskrav til parkeringsplass for bil:
 - 2 plassar dersom parkeringa skal løysast på eiga tomt
 - 1,5 pr. hytte/eining dersom parkeringa skal leggst på felles parkeringsplassar

§1.7.3 Næring og tenesteyting

- a) Minimumskrav for parkeringsplass for bil:
 - Lager: 0,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Forretning: 2,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Kontor: 1,5 plassar pr. 100 m² BRA
- b) Minimumskrav for sykkelparkering:
 - Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
 - Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
- c) For forretning og kontorbygg skal det etablerast parkeringsplassar for el-bil

Retningsline: Ein treng ikkje løyse parkeringsplassar innanfor reguleringsplanområdet, men det må dokumenterast korleis parkeringa skal løysast t.d. ved å nytte felles parkeringsanlegg.

§1.8 Veg og transport (pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Tilgang for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport skal sikrast i arealplanar. Snarvegar for mjuke trafikantar skal dokumenterast og sikrast innanfor plan-/søknadsområdet.

§1.9 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

§1.9.1 Skilt og reklame

- a) Skilt, reklame og liknande skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for omgjevnadene. Flyttbare innretingar skal minimerast og ikkje vere til hinder for mjuke trafikantar.
- b) Skilt og liknande tiltak skal vere tilpassa området og arkitekturen i kring. Dette gjeld både plassering, gruppering, utforming og materialval.

Retningsline: Oppsetting av skilt er i utgangspunktet søknadspliktig etter pbl. § 20-1 nr. i). Skilt som er mindre enn 3 m² som monterast flatt på ein vegg er ikkje søknadspliktig (jf. pbl § 20-5 nr. e og SAK10 § 4-1 e) punkt 4.

§1.10 Landskap, estetikk og miljø (pbl § 11-9 nr. 6)

§1.10.1 Landskap og estetikk

- a) Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal bygningar og anlegg utformast i samspel med karakteren til omgjevnadene, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på staden. Bygningar skal underordne seg det topografiske særpreget i området
- b) Bygg skal ta omsyn til fjernverknad og tilgrensande bygningar når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk.



- c) Avvik eller brot med eksisterande bygg kan vurderast i tilfelle der eit nytt tiltak tilfører området nye kvalitetar eller betra energibruk.
- d) I reguleringssaker skal det gjennomførast estetiske vurderingar med terrengsnitt og landskapsmodellar, med mindre kommunen vurderer det som ikkje relevant. Dette gjeld særleg for område i bratt terreng, i nærleiken av verneverdige kulturminne, i sårbare landskapsområde, område innanfor omsynssone bevaring av landskap og kulturmiljø og område der planlagde bygningar kan få stor fjernverknad.

§1.10.2 Støy

- a) Retningsline for støy i arealplanlegging (T1442/2021), eller dei retningslinjer som erstattar denne, skal leggjast til grunn ved planlegging og bygging av funksjonar med støyfølsam bruk (skular og barnehagar, bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar).

§1.10.3 Miljø

- a) Naturtypar som er viktige for biologisk mangfald eller er leveområde for sjeldne artar skal takast omsyn til ved gjennomføring av tiltak.
- b) Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at ureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade.
- c) Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det haldast oppe og utviklast ei vegetasjonssone på 10 meter som motverkar avrenning, gjev levestad for planter og dyr og bidrar til flaumsikring og friluftsliv.
- d) Planar og tiltak som råkar grunnvatn og overflatevatn skal vurderast etter fastsette miljømål i gjeldande regional vassforvaltningsplan.
- e) Det skal ikkje byggast på myr.

Retningsline: Kravet om kantvegetasjon er heimla i vassressurslova § 11. Skal det dispenserast heilt frå kravet om kantvegetasjon så må søknaden rettast til rett myndigheit (i 2021 er det Statsforvaltaren).

§1.11 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

- a) Ved planlegging av tiltak må det takast kontakt med regional kulturminneforvalting i Vestfold og Telemark fylkeskommune for å avklare om tiltaka vil verke inn på automatisk freda kulturminne, jf. lov om kulturminne §9.

§1.12 Forhold som skal avklarast og sikrast i reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8)

§1.12.1 Skred og flaum

- a) Det skal ikkje oppførast bygningar eller konstruksjonar i aktsemdsområde for skred eller flaum (jf. temakarta omtalt i §3.1), utan at det er lagt fram dokumentasjon som viser at tiltaket ikkje vil vere utsett for naturfare eller er tilstrekkeleg sikra.

Retningsline: Dokumentasjonen skal vurderast opp mot krava og tryggleiksklassene i TEK17, eller i den tekniske forskrifta som til ei kvar tid gjeld.

§1.12.2 Naturmangfald, grønstruktur og gangaksar

- a) Reguleringsplanar skal dokumentere korleis grønstruktur, gangvegar, skiløyper og andre snarvegar bidreg til å kople saman større og mindre grøntområde og målpunkt som uteopphaldsareal, fritidsområde for barn og unge, friluftsområde, skular, arbeidsplassar, sentrumsfunksjonar, bustader og kollektivsamband.



- b) Plankartet skal vise område for kantvegetasjon mot vassdrag med årsikker vassføring.

Retningsline: Undersøkingar av naturmangfald skal kartleggast med feltundersøkingar, som følgjer tilrådd metodikk frå Miljødirektoratet (NiN-metodikk). Der det er relevant skal konsekvensar for vassmiljøet sikrast.

§1.12.3 Klimagassutslepp og energibruk

- a) Reguleringsplanar for bustad, fritidsbustad og næringsområde skal vurdere moglegheit for å nytte alternative, berekraftige energikjelder.
- b) Reguleringsplanar skal vise grep og tiltak for å redusere klimagassutslepp. Klimagassutslepp som følgje av arealendringar skal reknast ut i samsvar med nasjonale retningslinjer.

Retningsline: Aktuelle grep kan vere å bevare vegetasjon, nytte alternative, berekraftige energikjelder eller legge fram klimagassrekneskap for arealbruken. Kva grep og tiltak som skal visast bør drøftast på oppstartsmøtet.

§2 Føresegner og retningslinjer for arealføremaal

§2.1 Bygningar og anlegg (pbl § 11-10)

§2.1.1 Bustader (B)

- a) I uregulerte område er maksimum % BYA = 30%, men BYA kan ikkje vere større enn 300 m². Maksimum byggjehøgde er 8,5 meter.
- b) I bustadområde kan bustader oppførast som einebustad, tomannsbustad kjedehus eller rekkehus med maksimum % BYA = 30% og maks mønehøgde på 10 meter frå overkant golv. Frittliggande einebustad skal ha maks BYA på 300 m².
- c) Det kan oppførast éin (1) bustad på kvar tomt. Unnataket er sekundærleilegheit/ utleigedel.
- d) Frådeling av bustadtomter kan tillatast dersom alle dei nye bustadtomtene tilfredsstiller krav til uteopphaldsareal, naturfare, støy og kan dokumentere tilfredsstillande løysingar for vatn- og avløp og overvasshandtering.
- e) Maksimal BYA for garasje/uthus skal vere BYA=70 m², med mønehøgde på opptil 4,5 m.
- f) Omsyn som skal sikrast i ein reguleringsplanprosess:



Føremål	Særlege omsyn
B_F1 Prestegardslia	Området skal detaljregulerast. Reguleringsplanen må sette rekkefølgekrav som sikrar gjennomføring av tilkomstveg og gangaksar mot sentrum før bygningar kan takast bruk. Delar av området skal brukast som leikeområde i naturlege omgjevnader. Følgjande tema skal utgreiast særskilt: • Verknad for kulturminna knytt til Seljord kyrkje. Utbygginga skal ikkje ha dominerande verknad for prestegarden og kyrkja som kulturminne. • Skred • Overvatn • Naturmangfald • Landskapsanalyse skal vise konsekvensar og løysingar for omsynet til prestegarden og kyrkjestaden. Analysen skal innehalde nær- og fjernverknad og tema som bevaring av vegetasjon, buffersone, volum og utforming av nye bustader. Bustadane skal utformast med omsyn til Seljord kyrkje. • På bakgrunn av landskapsanalysen skal reguleringsplanen sikre at den delen av bygningsmassen som er synleg frå kyrkja og prestegarden ikkje har store reflekterande flater og gavlar som vender mot kulturminna. • Vegetasjonen innanfor byggeområdet skal i størst mogleg grad bevarast. • Belysning innanfor byggeområdet skal utformast slik at han blir retta nedover og i minst mogleg grad forårsakar lysforureining som kan forårsake visuell støy i omgjevnadene til kyrkjestaden.

Retningsline: Landskapsanalysen for Prestegardslia bør innehalde realistiske fotomontasjar i augehøgde frå sentrale punkt ved Seljord kyrkje og prestegarden.

§2.1.2 Fritidsbustader (BFR og BFRF)

- Innanfor området kan det etablerast fritidsbustader med høg standard. Med høg standard meiner ein innlagt vatn- og avløp, tilgang til straum og tilkomstveg inn til hyttetomta.
- Det kan oppførast éi (1) bueining på kvar tomt.
- Bygningane på tomte kan ha BRA=150 m². Uthus/bod skal reknast i samla bruksareal, men ikkje vere større enn BRA= 40 m²
- Maksimal mønehøgde på hovudhuset er 6,5 meter frå overkant golv. Maksimal mønehøgde på uthus/bod er 4,5 meter. Mønehøgde på uthus må ikkje overstige mønehøgde på hovudhuset.
- Tak skal tekkast med ein matt, ikkje-reflekterande overflate.
- Omsyn som skal sikrast i ein reguleringsprosess:
Unngå bygging på toppane og eksponert i landskapsrommet. Eksisterande turvegar skal sikrast. Det må sikrast felles infrastruktur med eksisterande hytter, gode overvassløysingar, unngå utbygging i skred- og flaumutsette område.



Føremål	Særlege omsyn i vidare planlegging
BFRF19 Skuldalen nedre	Vidare utbygging krev ny reguleringsplan.
BFRF2 Skuldalen øvre og Sudbø søndre	Vidare utbygging krev ny reguleringsplan.
BFRF5 Kvambekk	Nytt område som må sjåast i samanheng med eksisterande hyttefelt i området. Det skal ikkje byggast ut på toppar. Reguleringsplan må ta omsyn til eksisterande stiar.
BFRF6 Åsdalen aust	Det skal ikkje byggast på toppar. Reguleringsplanen må unngå at fritidsbustader blir eksponert mot grenda Svartdal. Det er ikkje krav om villreinkartlegging, men villreinsenteret eller liknande skal vurdere plassering av fritidsbustadene. Det kan maksimalt byggast 28 hytter.
BFRF8 Åsdalen vest	Det skal ikkje byggast på toppar. Reguleringsplanen må unngå at fritidsbustader blir eksponert mot grenda Svartdal. Det er ikkje krav om villreinkartlegging, men villreinsenteret eller liknande skal vurdere plasseringa av fritidsbustadene. Det kan maksimalt byggast 14 hytter.

§2.1.3 Sentrumsområde (BS)

- Innanfor sentrumsområdet kan det etablerast forretningar, tenesteyting, bustad, kontor, hotell/overnatting, serveringsstader, i tillegg til grøntareal og uteområde.
- Handel og tenesteyting med høg besøksfrekvens skal lokalisast i sentrumsområdet.
- Bygningane skal ha opne fasadar og publikumsretta funksjonar i første etasje.
- Utnyttingsgrad skal ikkje overstige %BYA = 50%. Maksimal byggjehøgde er 8,5 meter.

§2.1.4 Forretningar (BF)

- Innanfor føremålet kan det etablerast forretningar og handel.

§2.1.5 Offentleg og privat tenesteyting (BOP)

- Innanfor føremålet kan det etablerast skule, helseinstitusjonar, kyrkje eller andre føremål knytt til offentleg eller privat tenesteyting.

§2.1.6 Fritids- og turistføremål (BFT)

- Innanfor føremålet kan det etablerast næringsverksemd retta mot fritid og turistar, som servering, overnatting og turistretta aktivitetar som utstillingar og museum.

Føremål (Bruk)	Omsyn
BFT 2 Sanden (Camping)	Avstand mellom einingar/campingvogner/telt skal vera minimum 6 meter. Tilbygg til campingvogn kan ikkje overstige vognas storleik, maksimal grunnflate er 15 m ² . Fundament er ikkje tillate. Platting og terrasse skal leggjast på terrengnivå.
BFT 3 Garvik (Camping)	
BFT 4 Telnes (Camping)	
BFT 5 Hegna (Camping)	

- BFTF1 Garvikstrondi camping:** Området skal nyttast til leike- og badeområde med tilhøyrande funksjonar som parkering. Tilrettelegging for leik og spel er tillate. Styvingstrea skal ikkje fellast.

**§2.1.7 Råstoffutvinning (BRU)**

- a) I området kan det etablerast masselagring eller masseuttak.

Føremål (Bruk)	Omsyn
BRU1 (Råstoffuttak)	Krav om reguleringsplan
BRU2 (Råstoffuttak)	Krav om reguleringsplan
BRU_F1 Skoritippen (Deponi for midlertidig lagring av massar)	Krav om reguleringsplan med konsekvensutgreiing som sikrar omsynet til ureining og avrenning, naturmangfald, landskap, støy og støv, landbruk, tilkomstveg og overvatn.

§2.1.8 Næringsverksemd (BN)

- a) Innanfor føremålet næring kan det etablerast lett industri og lager. Etablering av ny detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter er ikkje tillate.
- b) Følgjande føremål skal etablerast i næringsområda:

Føremål (Bruk)	Omsyn
BN 1 Åmotsdal (Industri)	Bumiljø, ROS
BN 2 Nutheim (Industri, handverk)	Bumiljø, trafikktryggleik, ROS, ikkje generere publikumstrafikk.
BN 3 Sundbøhaugen (Industri)	Støy, støv, trafikktryggleik, bumiljø, ROS
BN 4 Flatin (Deponi)	I samsvar med reguleringsplan for Gvammen-Århus, Flatin deponi (PlanID 20130001)

- c) Utnyttingsgrad: Byggjehøgda skal ikkje overstige 10 meter over gjennomsnittleg planert bakkenivå.
- d) Nye verksemdar som etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for omkringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.a. grunna støy, forureining eller andre negative konsekvensar for miljøet skal ikkje plasserast i området.
- e) Det skal sikrast ei buffersone på minst 10 meter vegetasjonsbelte mot tilstøytande trafikkareal, friområde og bustadområde.

§2.1.9 Idrettsanlegg (BIA)

- a) Føremålet heimlar eksisterande skytebanar.

§2.1.10 Andre typar bygg og anlegg (BAB)

- a) I områda der det er etablert kommunaltekniske anlegg som høgdebasseng, avløpsanlegg og vassverk (BAB1 og 2) kan ha nye tiltak i samsvar med dagens drift.
- b) Energianlegg/kraftanlegg (BAB_F1-F11):
- Innanfor desse områda gjeld eigne konsesjonar i høve til vassdrags-reguleringslovverket. Føremålet gjev opning for vedlikehald og drift i samsvar med dagens drift.
 - Installasjonar og tiltak skal vere dimensjonert for å tole naturpåkjenningar som flaum og skred der det er relevant.
 - Innanfor arealføremålet ved Sandsetdammen (BAB_F1) og Heiåi inntak (BAB_F2) kan tiltaket berre nyttast til vedlikehald av eksisterande anlegg. Det skal ikkje leggjast til rette for tiltak som set til side verneomsyna i landskapsområdet for Brattefjell-Vindeggen.

§2.1.11 Grav- og urnelund (BGU)

- a) Føremålet heimlar eksisterande grav- og urnelunder Åmotsdal og Flatdal.



§2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-10)

- a) I arealføremålet S1-5 skal det etablerast vegtrasear i samsvar med gjeldande reguleringsplanar.

Retningsline: Lina for ny trasé for E-134 viser hovudprinsippet for vegtraseen som er bestemt etter konseptvalutgreiinga (KVU) for E134 Gvammen-Vågsli. Lina er ikkje juridisk bindande.

§2.3 Grønstruktur (pbl § 11-10)

§2.3.1 Grønstruktur (GP)

- a) Tiltak for å fremje friluftsliv, turveggar og område for lek, idrett og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjonar vert teke vare på.

§2.4 Landbruk- natur og friluftsføremål, samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-11)

§2.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)

- a) Jordlova §§ 9 og 12 gjeld innanfor LNFR-føremålet.
- b) Innanfor LNFR-område er det ikkje høve til å dele frå tomter eller føre opp bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring.
- c) Eksisterande bygningar i LNFR-område som ikkje inngår i reguleringsplan kan endrast og reparerast, men talet på bueiningar skal ikkje endrast.
- d) Bygningar skal ikkje vera i konflikt med etablerte rekreasjonsområde, turveggar og liknande.
- e) På gamle tufter kan det førast opp driftshusvære under føresetnad av at dei i storleik og form er tilpassa den gamle busetnaden.

§2.4.2 Generelle føresegner for LNFR med spreidd bygging

- a) I område der spreidd bygging kan tillatast (LS, LSB, LSF) skal det ved søknad om frådeling/bygging dokumenterast at tiltaket:
 - Kan få tilfredsstillande vass- og avløpsløyising
 - Kan få tilfredsstillande tilkomst/avkøyering. Fritidsbustader som ikkje har tilfredsstillande vegtilkomst må vise til tilfredsstillande parkeringsløyisingar.
 - Ikkje er utsett for reell fare for flaum eller skred, og at tiltaket er tilpassa gjeldande krav til tryggleik og sikkerheitsklasse.
 - Ikkje får ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg. Storleik, utforming og byggehøgder skal vere i samsvar med byggetradisjonane på staden.
 - Ikkje er utsett for støy eller anna ureining
 - Ikkje kjem i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark, viktige beiteområde, automatisk freda kulturminne eller kulturmiljø, viktige område for biologisk mangfald eller viktige friluftsområde.
 - Ikkje kjem i konflikt med byggjegranser mot vassdrag, veg eller dyrka mark.
 - Ikkje kjem i konflikt med stiar, skiløyper, viktige friluftsområde og gamle ferdsselsårer.
 - Ikkje fører til nedbygging av myr.

Retningslinjer:

Det bør ikkje opnast for ei sterkare utbygging enn at området karakter etter utbygging er ope og ubygd.



Tidlegare bygde areal som i ettertid blir delt frå som eiga tomt skal ikkje takast inn i rekneskapen over nye spreidde bustader i planperioden. Det skal det heller ikkje om det blir utarbeidd reguleringsplan for utbygging i delar av området.

Det bør ikkje etablerast nye tilkomstvegar frå riks- eller fylkesveg.

I plankartet er føremålsgrensene til LNF spreitt teikna med utgangspunkt i avstand frå veg. Grensene er derfor grove og bør såleis tolkast grovt.

§2.4.3 LNFR-område med spreidd utbygging (bustad, næring, fritid) (LS)

- a) Innanfor LNFR-område sone LS kan det innanfor kvart delområde tillatast nye bustader, fritidsbustader og næringsbygg jf. tabellen under.

Nr.	Namn	Tal bustader	Tal næringsbygg	Tal fritidsbustader
LS_F1	Sundbøgrendi	3	1	0
LS1	Åmotsdal	8	2	0
LS2	Dyrlandsdalen	3	1	0
LS3	Mandal – Langlim	5	2	10
LS4	Moland	2	1	0
LS5	Svartdal	5	1	0
LS6	Skarpedale	5	0	0
LS7	Nutheim	5	1	0
LS8	Kivledalen	2	1	0
LS9	Krokan	10	1	0
LS10	Nordbyggdi	8	1	0
LS11	Strond-Manheim	2	1	0
LS12	Seljordsheii	2	1	0
LS13	Apalvika	3	1	0
LS14	Vefaldsåsen	2	0	0
LS15	Brekke	3	1	0
LS16	Ulveneset	3	1	0



- b) Kvar bustad kan bestå av 1 bueining og eventuelt 1 sekundærleilegheit.
- c) Dersom det skal byggast 3 eller fleire bustader samstundes på same eigedom er det krav til reguleringsplan.
- d) Innanfor LNFR-område sone LS med opning for næringsbygg kan det tillatast etablering av næringsverksemd knytt til turisme og reiseliv, kultur- og idrettsarrangement, småskalabedrifter/lett industri, omsorg og industrielt landbruk.
- e) Større, tyngre og trafikkgenererande verksemdar som gjev konsekvensar for omgjevnader og miljøverdiar skal ikkje etablerast innanfor LNFR spreitt næring.
- f) For fritidsbustader gjeld krava i §2.4.4.

§2.4.4 LNFR-område med spreidd fritidsbustadbygging (LSF)

- a) Innanfor LNFR-område sone LSF kan det innanfor kvart delområde tillatast nye fritidsbustader jf. tabellen under.

Nr.	Namn	Tal nye fritidsbustader
LSF_F1	Hauganvegen	3
LSF_F2	Øvre Brekke	6
LSF 1	Rinde – Sudbø	5
LSF 2	Rinde – Angre	7
LSF 3	Kvambekk - Sollid	5
LSF 4	Myrbøen	6
LSF 5	Nystaul - Øvstestaul	5
LSF 6	Markjin	4
LSF 7	Heiåi	5
LSF 8	Lisleherad	4
LSF 9	Kasin	3
LSF 10	Sundsarm	10
LSF 11	Stodi	0
LSF 12	Dalsvatnet	5
LSF F13	Lien	3

- b) Dersom det skal byggast 3 eller fleire fritidsbustader innafor ei tidsperiode på 5 år på same eigedom er det krav til reguleringsplan. Dersom det skal byggast hytter med høg sanitær standard skal krav om reguleringsplan vurderast.
- c) Det skal berre vere éi (1) bueining pr. tomt.
- d) Bygningane på tomte kan ha BRA=150 m². Maksimal mønehøgde på hovudhuset er 6,5 meter frå overkant golv. Uthus/bod skal reknast inn i samla BRA, men ikkje vere større enn 40 m², med maksimal mønehøgde på 4,5 meter.
- e) Taket skal tekkast med ein matt, ikkje-reflekterande overflate.
- f) Fritidsbustadene skal ikkje gjerdast inn. Det er ikkje tillate med flaggstong.

Retningsline: Det skal ikkje opnast for ei sterkare utbygging enn at områdets karakter etter utbygging er ope og ubygd.

Hytter med låg sanitær standard har ikkje innlagt vatn og heller ikkje vesentlege utslepp. Middels sanitær standard har innlagt vatn, men berre utslepp av gråvatn. Høg sanitær standard er hytter med innlagt vatn der både gråvatn og svartvatn blir handtert.

Tidlegare bygde areal som i ettertid blir delt frå som eiga tomt skal ikkje takast inn i rekneskapen over nye spreidd bustader i planperioden. Det skal det heller ikkje om det blir utarbeidd reguleringsplan for utbygging i delar av området.



§2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11)

Ingen føresegner

§3 Føresegner til omsynssoner

§3.1 Sikrings- støy og faresoner (pbl § 11-8 a)

§3.1.1 Ras- og skredfare (H310)

- a) Fareområde for ras- og skredfare er vist i temakart for snøskred (H310_1) skred og steinsprang (H310_2) og temakart for og jord- og flaumskred (H310_3).
- b) Nye bygg- og anleggsområde må tilfredsstille gjeldende krav i plan- og bygningslova med forskrifter. Tryggleiken må dokumenterast av fagkyndig med geologisk kompetanse.

§3.1.2 Flaumfare (H320)

- a) Omsynssona viser fareområde for 200-årsflaum med klimapåslag. Aktsemdsområde er vist i temakart for flaum og skred.
- b) Nye bygg- og anleggsområde må tilfredsstille gjeldende krav i plan- og bygningslova med forskrifter. Innanfor omsynssona skal det ikkje etablerast bygningar eller offentlege tiltak og installasjonar som kan ta skade av flaum. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som kan forverre ein flaumsituasjon, mellom anna ved oppdemming.

§3.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)

- a) Bygningar som blir etablert innanfor omsynssona må sikre forskriftsmessig avstand til kraftleidningen.

§3.1.4 Sikringssone drikkevatt (H110)

- a) Innanfor sikringssona skal det ikkje etablerast tiltak eller bli gjort fysiske inngrep som kan føre til fare for ureining av vasskjelda.

Retningsline: Grensa for sikringssona er lite dokumentert. Det må derfor også vurderast i kvar enkelt sak om nye tiltak på utsida av sikringssona kan få konsekvensar for drikkevatnet.

§3.2 Omsynssoner for område som er bandlagt etter anna lovverk eller i påvente av vedtak etter anna lovverk § 11-8 d

§3.2.1 Bandlegging etter naturmangfaldslova § 34 (H720)

Landskapsvernområde Brattefjell-Vindeggen (H720_1) er verna i Forskrift om vern av Brattefjell-Vindeggen som landskapsvernområde med dyrelivsfredning, Hjartdal, Seljord, Tinn og Vinje kommunar, Telemark (FOR-2000-12-15-1492).

Humleneset naturreservat (H720_2) er verna i Forskrift om vern for Humleneset naturreservat, Seljord kommune, Telemark. (FOR-1987-04-28-15).

Talleivstaulen naturreservat (H720_3) er verna i Forskrift om vern av Talleivstaulen naturreservat, Seljord kommune, Telemark (FOR-2019-12-06-1678).

Brokefjell Naturreservat (H720_4) er verna i Forskrift om fredning av Brokefjell Naturreservat, Seljord og Kviteseid kommuner, Telemark (FOR-1993-07-09-707)



§3.2.2 Kulturminne og kulturmiljø (H730)

Åmotsdal kyrkjestad (H730_1) og Flatdal kyrkjestad (H730_2) er automatisk freda i medhald av lov om kulturminner (LOV-1978-06-09-50). Området innanfor omsynssonene blir forvalta av regional kulturminneforvalting etter føresegnene i kulturminnelova.

Innanfor mellomalderkyrkjegardane er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje nyttast til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

§3.3 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (§ 11-8, 3. ledd, bokstav e)

§3.3.1 Sone med krav om felles planlegging (H810)

- a) For område innanfor gjennomføringssona H810 er det krav om ein felles detaljreguleringsplan.



§4 Retningslinjer til soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

§4.1.1 Omsynssone landbruk (H510)

- a) *Innanfor området skal omsynet til landbruk prioriterast. Det bør ikkje byggjast eller etablerast verksemder som bidreg til omdisponering av dyrka og dyrkbar mark eller avgrensar den ordinære landbruksdrifta.*

§4.1.2 Omsynssone friluftsliv (H530)

- a) *Innanfor omsynssona skal omsynet til friluftsliv prioriterast.*
- b) *Det bør bli teke særleg omsyn til at tilkomst og tilgjenge til området ikkje blir svekka.*
- c) *H530_2 er ljosløyper. Innanfor området bør det ikkje opnast for tiltak som gjeng ut over bruken eller tilkomsten til ljosløypene.*

§4.1.3 Omsynssone bevaring naturmiljø (H560)

- a) *Innanfor omsynssona skal omsynet til naturmiljø prioriterast. Kvaliteten, den økologiske tilstanden og funksjonen som leveområde for artar bør takast vare på.*
- b) *H560_12, H560_13 og H560_16 gjeld verna vassdrag. Her skal verneplan for det aktuelle vassdraget og Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag leggjast til grunn.*
- c) *Innanfor omsynssona på Leiting Smyra (H560_19) i hyttefeltet Åsdalen Aust BFRF6 og Vest BFRF8 skal det ikkje etablerast tiltak eller gjerast fysiske inngrep, dette skal ivaretakast i reguleringsplanane.*

§4.1.4 Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570)

- a) *Det bør ikkje byggjast eller etablerast verksemder som bidreg til omdisponering av landbruksjord eller avgrensar den bruken som er naudsynt for å vedlikehalde kulturlandskapet.*
- b) *I området med bevaringsverdige bygningar, kulturmiljø og kulturlandskap bør estetisk tilpassing og byggeskikk vektleggast.*
- c) *Verneverdige bygningar skal takast vare på og ikkje rivast. Eksisterande bygningar kan pussast opp, moderniserast og byggast om så lenge det ikkje går utover bygningens verneverdi. Opphavleg målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargar skal oppretthaldast.*
- d) *Eksisterande «utomhusanlegg» og element som enkeltminne, vegar, brukar, steingjerde m.m. bør takast vare på eller tilbakeførast.*
- e) *Nybygg bør ha ei plassering og utforming som harmoniserer og vidarefører kvalitetane frå den eksisterande verneverdige strukturen og byggjeskikken i området. Det gjeld mellom anna storleik, form, materialar, detaljering og fargebruk.*
- f) *Svartdal (sone H570_1) er eit utvalt kulturlandskap i jordbruket. Aktivitetar og tiltak som byggjer oppunder aktivt landbruk, biologisk mangfald og kulturminne bør prioriterast.*
- g) *H570_2 er Flatdalslandsbyen: Aktivitetar og tiltak bør byggje oppunder Flatdalslandsbyens karakter.*
- h) *H570_3 er opplevingsvegen om Nutheim. I dette området bør det leggjast til rette for turvegar i tilknyting til prosjektet «Opplevingsvegen om Nutheim».*



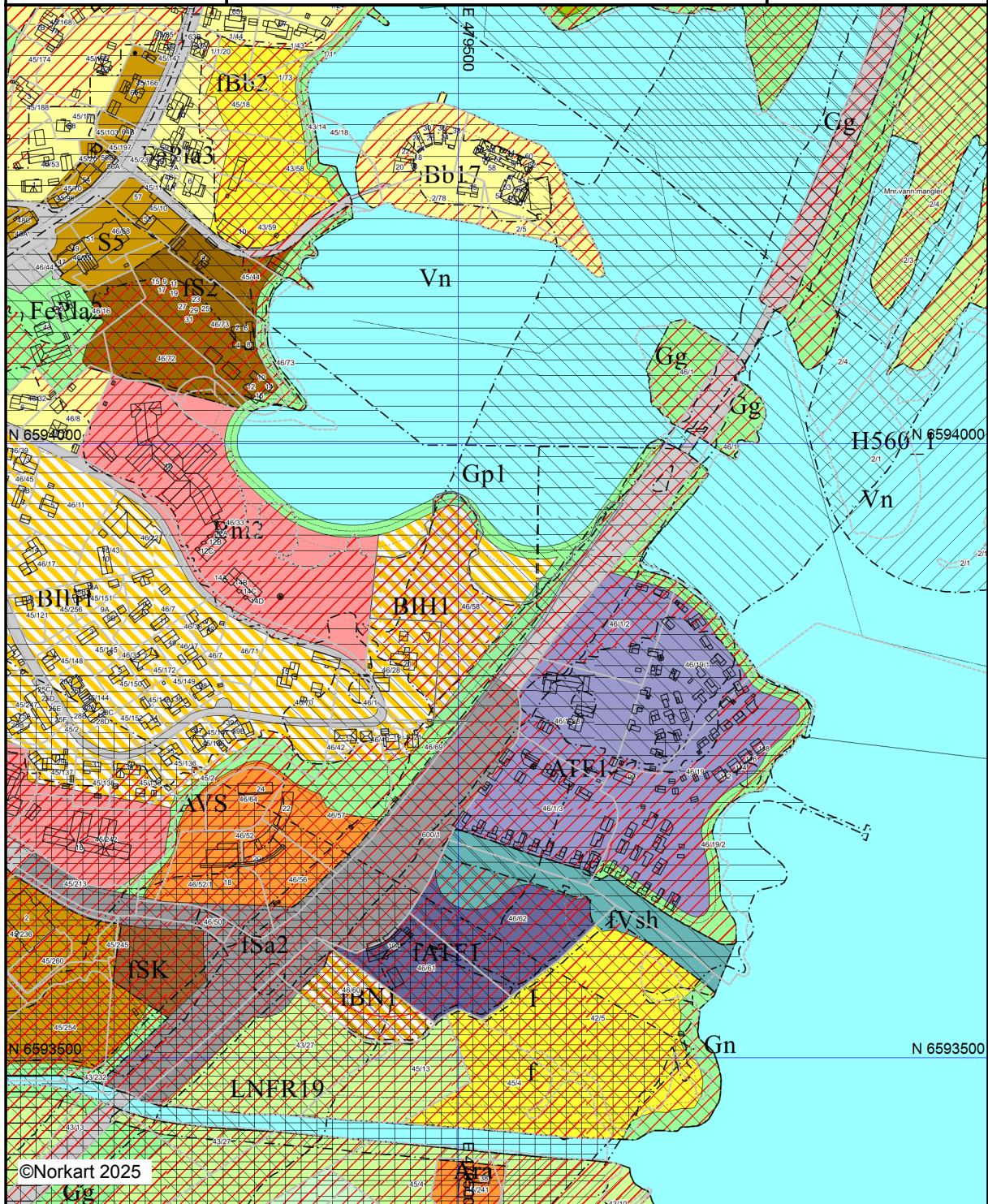
Seljord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/58
Adresse:
Utskriftsdato: 12.09.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)

	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Sentrumsformål - noverande
	Sentrumsformål - framtidig
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
	Fritids- og turistformål - noverande
	Fritids- og turistformål - framtidig
	Idrettsanlegg - noverande
	Andre typar bygningar og anlegg - noverande
	Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande
	Kombinert byggje- og anleggsformål - framtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - noverande
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - framtidig
	Kollektivknutepunkt - framtidig

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

	Grøntstruktur - noverande
	Naturområde - noverande
	Friområde - noverande
	Park - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

	LNFR-areal - noverande
	LNFR-areal, spreidde bustader - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

	Småbåthamn - noverande
	Småbåthamn - framtidig
	Naturområde - noverande
	Friluftsområde - noverande

Kommuneplan - Omsynssoner (PBL2008 §11)

	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevass
	Støysone - Rød sone etter T-1442
	Støysone - Gul sone etter T-1442
	Angitt omsynssone - Bevaring naturmiljø
	Angitt omsynssone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
	Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
	Bandlegging etter andre lover - noverande
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleiast

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

	Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Gjennomføringsgrense
	Bandleggingsgrense
	Detaljeringsgrense
	Forbodsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planområde
	Planens si avgrensing
	Grense for arealformål
	Fjernveg - framtidig
	Turveg/turdrag - noverande
	Småbåtlei - noverande
	Kommune(del)plan - påskrift

Oversiktskart

Adresse:

Gnr/Bnr: 4022/46/58/0/0

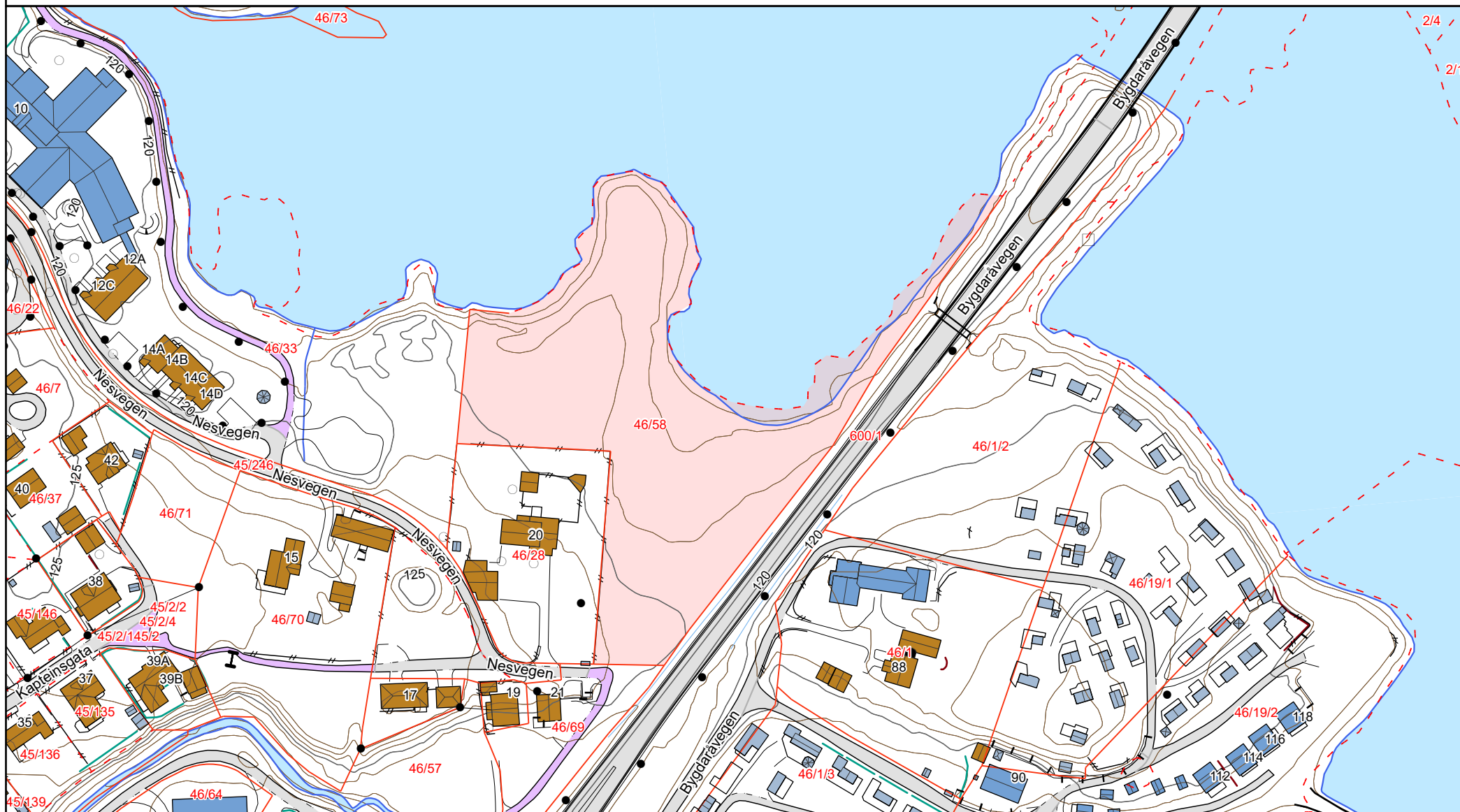


Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 13082 m2

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 12.09.2025



Matrikkelkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 4022/46/58/0/0



Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 13082 m2

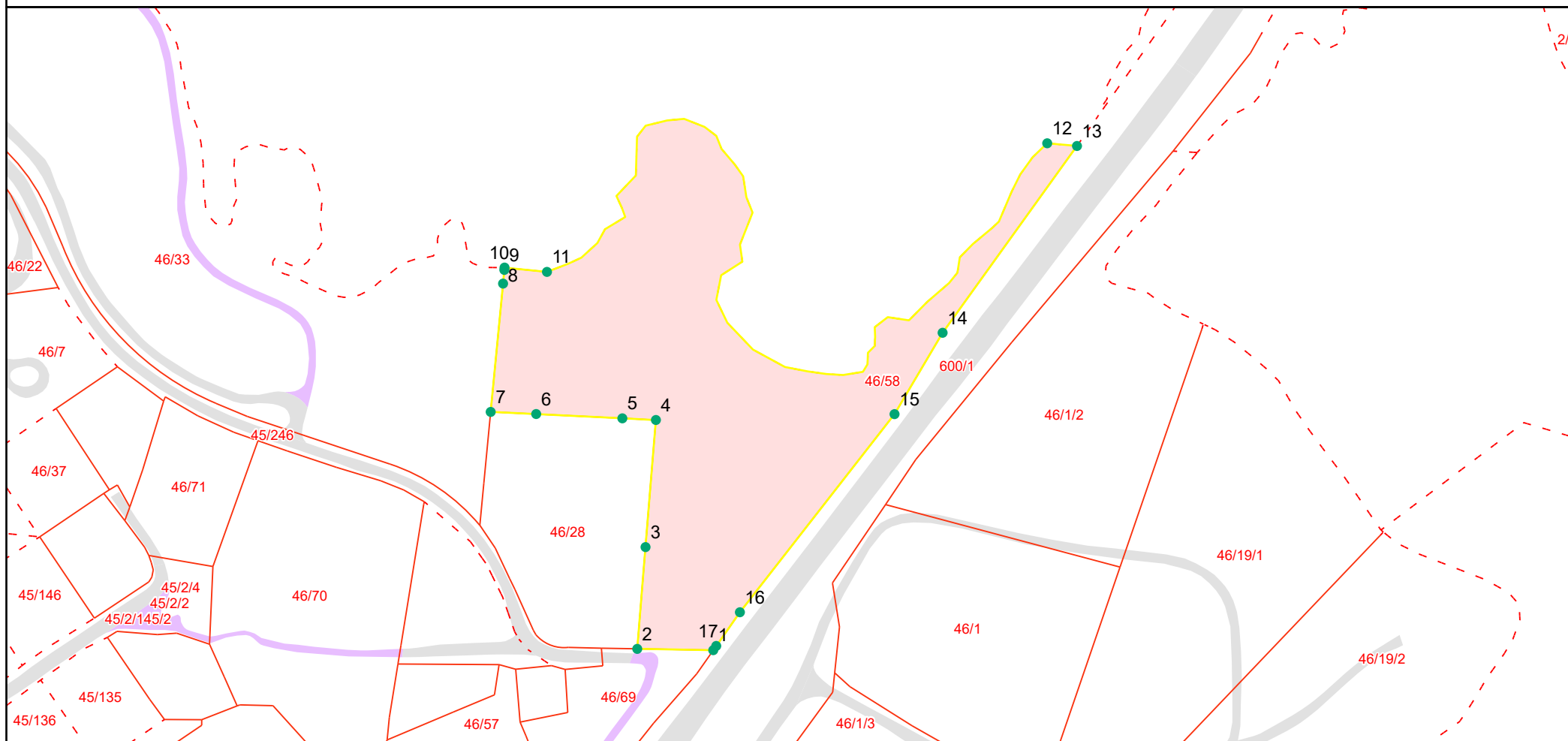
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 12.09.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 13082 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6593773.96	479506.85	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	26.83	0
2	6593774.41	479480.07	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	13	36.04	0
3	6593810.27	479482.99	Jord	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	13	45	0
4	6593855.05	479486.65	Jord	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	13	11.86	0
5	6593855.63	479474.82	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	13	30.45	0
6	6593857.15	479444.46	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	13	16.07	0
7	6593857.89	479428.43	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	13	45.49	0
8	6593903.1	479432.79	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	13	4.85	0
9	6593907.92	479433.24	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	13	0.82	0
10	6593908.74	479433.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	15.05	0
11	6593907.22	479448.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	339.01	0
12	6593952.53	479624.52	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra transparent	200	10.55	0
13	6593951.58	479635.01	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	81.2	0
14	6593885.77	479587.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	33.34	0
15	6593857.11	479570.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	88.68	0
16	6593787.32	479516.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	14.53	0
17	6593775.45	479507.9	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	1.83	0



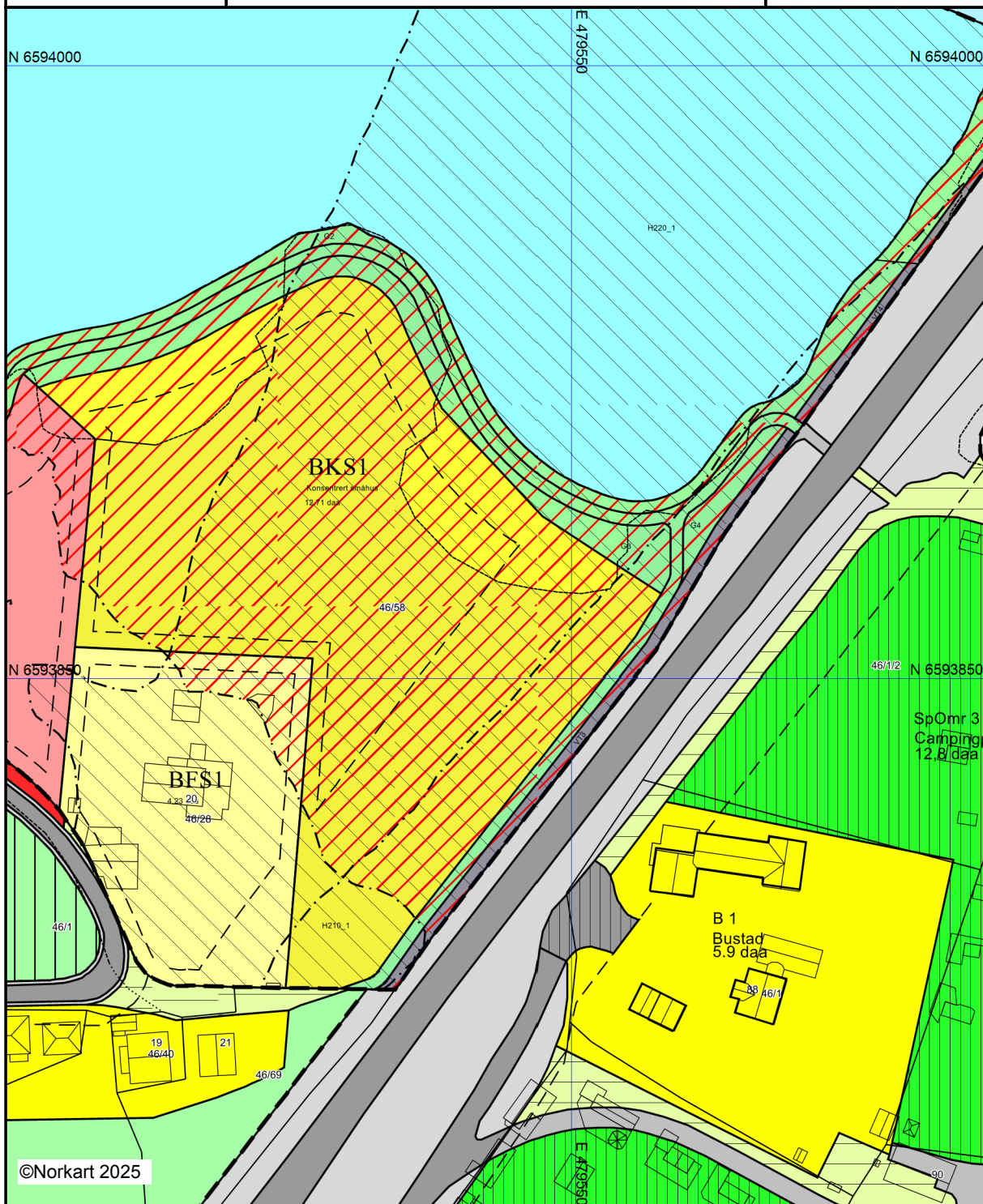
Seljord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 46/58
Adresse:
Utskriftsdato: 12.09.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
-  Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Campingplass
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde
-  Turveg

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

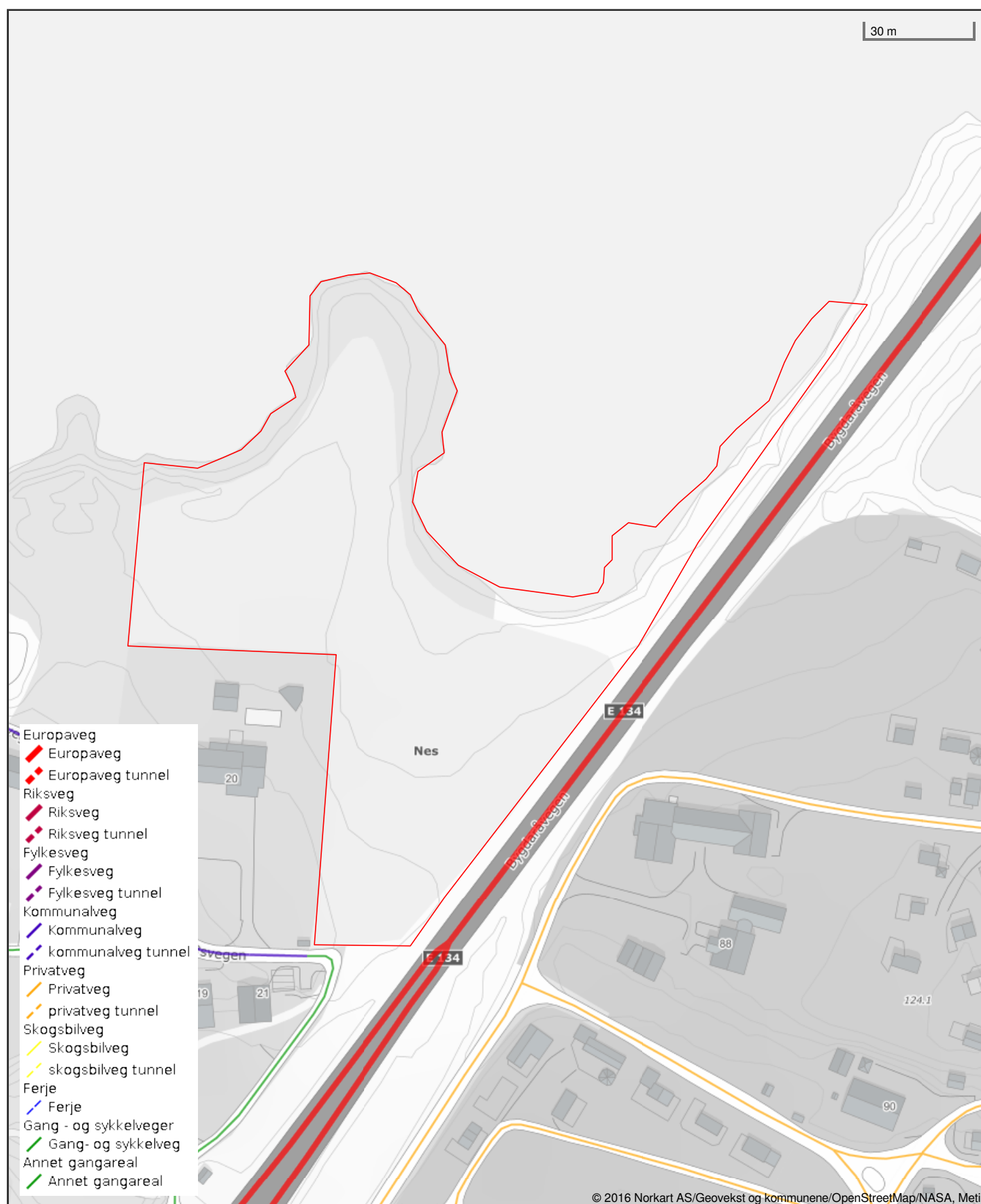
-  Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 4022 - 46/58//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

SELJORD KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR AREAL VED NESBUKTI

Dagsett: 24.04.2015

Sist revidert: 06.12.2023 jf. sak 52/23 06.11.2023

§1 GENERELT

1.1 Føremål med reguleringsplan

Føremål med reguleringsplana er å leggje til rette for etablering av turveg langs Seljordsvatnet og oppføring av konsentrert småhus og bustadblokker/kontorbygg.

1.2 PBL § 12-5 Arealføremål i reguleringsplan

Bygningar og anlegg

- Bustader – frittliggjande småhus BFS1 – BFS4
- Bustader – konsentrert småhus BKS1
- Institusjon – sjukeheim og omsorgsbustader IN1
- Bustad/forretning/kontor BKB1
- Forretning F1
- Forretning/kontor/tenesteyting F/K/T1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandssone BBS

1. a) Føremålet skal nyttast til etablering av ei bryggjekant med høve til innfesting av flytebrygge i VS, samt reiskapshus.
2. b) Terrenget skal spleisast inn med føremål SVG med ein naturleg overgang, som tek vare på funksjonen i kvalitetsfyllinga.
3. c) Det er ikkje høve til å etablere båtopplag, båtutsett, spyleplass eller bensinpumpe.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Køyreveg, felles privat f_veg1- f_veg3
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Parkering

Grøntstruktur

- Grøntstruktur G1 – G5
- Turveg – TV1
- Park – GP1 – GP2 – GP3

Landbruks, natur og friluftsområder

- Spreidde bustader LSB1

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag NV1
- Småbåthamn VS

SELJORD KOMMUNE

PBL §12-6 Omsynssoner

- a.1) Sikringssoner – Andre sikringssoner – telekabel
- a.2) Støysoner
- a.3) Faresone – flaum
- c) Sone med angitt særlege omsyn – bevaring kulturmiljø

§2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Dokumentasjonskrav

1. *Før det gis rammeløyve for tiltak etter pbl §20-1 innanforBKB1, IN1, BKS1, BFS3, F/K/T1 og TV1(G1-G5), skal følgjande dokumentasjon leggjast fram og godkjennes av kommunen:*
 - a) Utomhusplan for den teig som det søkast om som skal syne:
 - Interne veger med tilkomst, snuplasser og gangveger
 - Utforming av uteareal som lekeplass, felles uteareal og stier
 - Materialbruk og vegetasjon
 - Plassering av busetnad og kotehøgder på busetnad
 - Tilkomst for gåande og syklende
 - Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
 - Terrengsnitt med planlagt nytt terreng
 - b) Geoteknisk vurdering av byggjegrunden med plan for masseutskifting av stadlege torvmassar, planlegging av gjennomføring og prosedyre for utgraving. Plan for gjennomføring skal også sikre at utfylling ikkje medfører miljøforringing. Planen skal sendes til uttale hos Fylkesmannen.
 - c) Tekniske planar for veg, vann og avløp. Teknisk plan skal også omfatte overvatn. Overvatn skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og opne vassveger.
2. Detaljert støyanalyse skal utarbeidast før det gis rammeløyve for BKS1.

2.2 Automatisk freda kulturminner

Om det visar seg fyrst mens arbeidet er i gang at det kan verke inn på eit freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekning det kan ha følgjer for kulturminne. Kulturminnemyndigheitane avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 uker – om arbeidet kan fortsettje og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlege grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.3 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikrast god tilgjengelighet for alle grupper, herunder rørslehemma, orienteringshemma og

SELJORD KOMMUNE

miljøhemma.

2.4 Miljøforhold

Støy

For bustadsområder gjeld at ekvivalent støynivå skal vere maks 55 dB (A) på uteoppholdsareal og maks 30 dB(A) i oppholdsrom innandørs, jfr.

Miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

Kapittel 4 i T-1442/2012 skal vere gjeldande for anleggsperioden.

Renovasjon

Det må avsettes tilstrekkelig plass for dunker/containere til husholdningsrenovasjon nært inntil kommunal vei (maks 7m).

Trær

Trær merka på plankartet skal bevares.

2.5 Oppfylling av arealer

Areal som ligg flaumutsett, jf. §6 omsynssone – fareområde – flaum, kan fyllast opp til maksimalt kote +120. Oppfylling og masseutskifting skal gjerast i tråd med råd gitt i geoteknisk notat, jf §2.1 punkt 1 b).

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Fellesføresegner

Byggeskikk

Busetnaden skal tilpassast landskap/terrengform, eksisterande tomte- og busetnadsstruktur og vegetasjon. Busetnaden skal utformast i samsvar med sin funksjon og ta omsyn til tilgrensande busetnad når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Avvik eller brudd med tilgrensande busetnad kan vurderast i tilfelle kor desse tilfører området ny kvalitet.

Krav til parkering

Det skal vere plass for bilar og sykklar på eigen grunn.

Parkeringskrav for bil:

For bueining inntil 50 kvm: 1,5 plassar

For bueining over 50 kvm: 2 plassar

Forretning: 1,5 plass pr. 100 kvm bruksareal

Kontor: 1,5 plass pr. 100 kvm bruksareal

Det skal avsettast plassar for el-bil.

Parkeringskrav for sykkel under tak:

Pr. bueining: 2 plassar

Forretning og kontor: 1,5 plassar pr. 100 kvm bruksareal

Krav til uterom for bustader

Det skal vere minst 30 kvm fellesareal per bueining som utandørs fellesareal for

SELJORD KOMMUNE

BKB1 og BKS1. Delar av kravet kan løysast innanfor teig GP2 og GP3, hvor det opparbeidast ~~som~~ leikeareal for born og unge. Leikeareal skal vere skjerma frå støy og forureining, og vere plassert slik at arealet har gode soltilhøve. Universell utforming skal ligge til grunn for opparbeiding av uteoppfallsareal.

Kablar

Det går telekablar over delar av planområdet. Desse må påvisast før rammeløyve og løysing for omlegging eller liknande skal avklarast med kabeleigar.

Alle kablar skal føyrast fram som jordkablar.

Krav til bustadtetthet

Det skal etablerast minimum 2 bueiningar per dekar regna ut frå totalareal for BKB1 og BKS1.

Nedre gulvnivå

Innanfor planområdet tilletes ikkje gulvnivå lågare enn kote + 120. Ved etablering av kjeller/parkeringskjeller under dette nivået skal det sikrast vatntette konstruksjonar.

3.2 Område BKS1 - konsentrert småhus

1. Teigen skal byggjast ut med bustader - konsentrert småhus. Det opnast for følgjande hustyper: kjedehus, rekkjehus, tremannsbustader og firemannsbustader.
2. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=40%.
3. Det tillatast flate tak, pulttak og saltak på bustadene. For underordna busetnader som til dømes garasje, carport, boder med mer kan takform avvike. Innanfor teigen skal takform harmonere.
4. Maksimalt tillete høgder:

Ved flatt tak, maksimal gesimshøgde 6,5 m.

Ved saltak, 8,5m mønehøgde og 6,5m gesimshøgde.

Ved pulttak, 8,5m gesimshøgde for høgste gesims og 6,5m for lågaste gesims.

Høgdene skal målast ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå rundt busetnad.

5. Der terrenget tillat dette, skal bustader som kan ha alle hovudfunksjonar på inngangsplan, byggjast med trinnlaus tilkomst frå parkering og slik at dei er egna for rørslehemma.
6. Areal utanfor byggjegrænse mot aust kan nyttast til parkering. Garasjar kan etablerast inntil 30 meter frå senter av E134. Endeleg løysing for plassering av garasjar nærare enn 50 meter frå senter E134 skal godkjennast av Statens vegvesen.
7. Oppfylling innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS1. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn.
8. Det skal sikrast siktliner for bustad på BFS1 mot Seljordvatnet over BKS1.

3.3 Områdene BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4 – bustader - frittliggjande småhus

SELJORD KOMMUNE

1. BFS1, BFS2, BFS 4 er eksisterande bustadeigedommar.
2. BFS3 kan nyttast til frittliggande småhus, i form av einebustad og tomannsbustad.
3. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA = 40%.
4. Det er tillete pulttak og saltak på bustadene. For underordna busetnad som til dømes garasje, carport, boder med mer kan takform avvike.
5. Maksimal tillete høgder:

Ved saltak, 8,5m mønehøgde og 6,5m gesimshøgde.

Ved pulttak, 8,5m gesimshøgde for høgste gesims og 6,5m for lågaste gesims.

Høgdene skal målast ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå rundt busetnad.

3.4 Område BKB1 Bustader/forretning/kontor

1. I området kan det oppførast konsentrert småhusbebyggelse og kombinasjonsbygg innanfor samme bygningstypologi.
2. Minst 80% av bruksarealet i teigen skal vere bustader.
3. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA = 50 %.
4. Maksimal tillete høgde på bygg er kote +132. Høgde på bygg skal trappast ned mot Seljordvatnet.
5. Det går telekablar over teigen. Desse må påvisast før rammeløyve og løysing for omlegging eller liknande skal avklarast med kabeleigar.
6. Oppfylling innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS3. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn.

3.5 Institusjon – IN1

1. I området kan det oppførast sjukeheim og omsorgsbustader og liknande tenestebygg.
2. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=50%.
3. Det er kun tillete med saltak. Maksimal mønehøgde er 8,5 meter og maksimal gesimshøgde er 6,5 meter.
4. Ny busetnad skal harmonere med eksisterande busetnad i teigen i høve til utforming og materialbruk/fargebruk.

SELJORD KOMMUNE

3.6 Forretning – F1

1. Teig F1 omfattar eksisterande forretningsbygg. Endringar av eksisterande bygg eller reetablering kan skje i tråd med omsynssone H570_1, jf. §7.3.
2. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=40%.

3.7 Forretning/kontor/tenesteyting – F/K/T1

1. Teig F/K/T1 omfattar eksisterande forretningsbygg. Det er tillete med vidare utvikling av teigen innanfor gitte byggegrense og eksisterande bygg kan byggast saman med eksisterande bygg på eigedom gbnr 45/10.
2. I teigen er følgande føremål tillete
 - Detaljvarehandel
 - Tilbod for kultur og turisme
 - Kontor
 - Arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy og støv
 - Offentleg og privat tenesteyting
3. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=60%
4. Nye bygningsdelar skal i høgde harmonere med eksisterande bygg i teigen og på gbnr 45/10

3.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - BBS

1. Føremålet skal nyttast til etablering av ei bryggjekant med høve til innfesting av flytebryggje i VS, samt reiskapshus.
2. Terrenget skal spleisast inn med føremål G1 med ein naturleg overgang til tilgrensande terreng.
3. Det er ikkje høve til å etablere båtopplag, båtutsett, spyleplass eller bensinpumpe.
4. Gjestebygge skal vera ope og tilgjengeleg.

§4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felles privat veg, f_veg2 og f_veg 3

Felles privat veg skal etablerast med asfaltert bredde på minimum 4 meter.

4.2 Parkering – PA1

Omfattar eksisterande parkeringsplass.

§5 GRØNTSTRUKTUR

5.1 Grøntstruktur G1 – G5

Areal skal sjåast i samanheng med opparbeiding av TV1. Det kan gjerast mindre

SELJORD KOMMUNE

justering av føremålsgrense mellom areala og TV1 ved opparbeiding. Avtale om bruk av grunn må utarbeidast i samråd med grunneigarar. Offentlig drift og vedlikehald av grøntstruktur ligg til grunn.

Større trær i G1 skal ikkje fellast utan samtykke frå kommunen.

5.2 Turveg TV1

Veg skal leggjast slik at den glir mest mogleg skånsomt og naturleg inn i terrenget. Dekket skal vere jevnt, fast og sklisikkert. Overgangen mellom vegetasjon og turveg skal nyttast som naturleg ledelinje.

Turvegens forløp kan justerast innanfor G1-G6 slik at man tilpassar seg ny vatnkant. Vegen skal leggjast på ei høgde som gjer at ei får god kontakt med vatnet samtidig som den ikkje blir for flaumutsett.

Avtale om bruk av grunn må utarbeidast i samråd med grunneigarar. Offentlig drift og vedlikehald av grøntstruktur ligg til grunn.

5.3 GP1 - park

Arealet omfattar eksisterande parkareal.

5.4 GP2/GP3 – park/aktivitetsområde

Innanfor arealet kan det etablerast park og aktivitetsområde. Det skal etablerast aktivitetar for alle aldersgrupper.

Det skal leggjast vekt på å skape tilgjengelege, oversiktlege og trygge uterom.

Universell utforming skal tas omsyn til ved val av planter, trær, overflatar, kontrastar og ledelinjer. Det skal vere nok lys for å lette orienteringa og for å auke tryggleiken. Design, materialval og tekniske løysingar skal ha god kvalitet og utforming med tanke på heilårsdrift.

Giftige plantar og trær som kan gje allergiske reaksjonar skal ikkje nyttast. Dette gjeld særleg or, bjørk og hassel som har store pollenutslepp.

§6 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1 Spreidde bustader – LSB1

Innan teigen er det kun tillete med gjenoppføring av busetnad innan gitte byggegrensar. Reetablering kan skje med dagens høgder og takform.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSSONE

§7.1 Småbåthamn - VS

1. a) Føremålet skal nyttast til flytebryggje med fortøying av småbåtar.
2. b) Flytebryggje skal innfestast i anlegg i teig BBS. Det er høve til å nytte moringar.
3. c) Det er høve til å etablere inntil 30 fortøyingsslassar for småbåtar.

§8 OMSYNSSONER

8.1 Andre sikringssoner - telekabel

Det går telekablar innanfor arealet. Løysing for omlegging eller liknande skal avklarast med kabeleigar.

8.2 Støysoner

Før det gis rammeløyve for nye bustader innanfor sone H220_1, skal det dokumenterast korleis støytilhøve er ivaretekne.

8.3 Faresone – flaum

Innan sona er det ikkje tillete med nye bygg før areala er fylt opp til flausikkert nivå, kote +120.

8.4 Sone med særlege omsyn – bevaring kulturmiljø (H570_1)

Føremålet med omsynssona er å ivareta omsynet til det automatiske freda Selstadloftet, og at bebyggelsen skal bevarast som ein viktig del av historieforteljinga om ulike fasar i tettstaden Seljord si utvikling på 1800- og 1900-talet.

Ved tiltak skal det særleg takast omsyn til det automatiske freda Selstadloftet. Ny bebyggelse skal utformast med omsyn til struktur og utsjånad i eksisterande busetnad. Det skal leggjast vekt på at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader og nabobygg. Maksimal tillete etasjehøgde på nye bygg er tre etasjar inkludert loftsetasje. Bygningskropp kan ikkje overskride 300m².

Om eit skada bygg blir erstatta med nybygg, kan kommunen setje som krav at eventuell ny bygning blir ført opp igjen på same stad med same kotehøgde på golv, gesims- og mønehøgde, takvinkel og møneretning som det opphavlege bygget og med eksteriør om dette etter kommunen sitt omdøme er naudsynt for å ta vare på stadens opphavlege karakter og miljøegenskapar.

Alle søknadspliktige tiltak, under dette vesentlege endringar i busetnaden som omhandlar fasadeendringar, påbygg, tilbygg, riving og nybygg skal leggjast fram for den regionale kulturminneforvaltninga til uttale. Denne skal det leggast særleg vekt på i kommunal sakshandsaming.

KOMMUNEDELPLAN SELJORD SENTRUM 2017-2027

Plan ID 082820120002

FØRESEGNER

Arealkategoriar og føresegner er heimla i plan- og bygningslova §11-7, og det er berre desse kategoriane som kan nyttast. Kommunen står fritt til å vurdere om alle eller berre nokre av punkta som er nemnt skal bli med i planen. I tillegg har kommunen høve til å nytte egne retningslinjer og informasjon om naudsynt. Dersom ikkje anna særskilt er nemnt, viser alle paragrafane til plan- og bygningslova.

Alle juridisk bindande føringar har **utheva skrift**. Annan tekst er retningslinjer og informasjon som utfyller føresegnene og gjev opplysingar til sakshandsaminga

1 Omfang av planmaterialet

Kommunedelplanen for Seljord Sentrum omfattar følgjande deldokument, som er juridisk bindande:

- Hovudplankartet med arealkategoriane etter PBL § 11-7 (flateføremål) og 11-8 a3 (fareområde) og 11-8 e (krav om felles plan)
- Plankartet med omsynssoner etter PBL § 11-8 a1 sikringssoner, c særleg oppgjeve omsynssoner, d bandleggingssoner
- Plankartet med omsynssoner etter PBL §11-8 f (gjeldande reguleringsplanar)
- Plankartet med omsynssoner etter PBL §11-8 a3 (fareområde), skredfare
- Føresegner etter PBL § 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11

2 HALDNINGA TIL ELDRE PLANAR(PBL § 1-5 2. ledd og 11-6)

Følgjande vedtekne reguleringsplanar gjeld føre kommunedelplanen. Tiltak som ikkje let seg gjennomføre i tråd med desse vedtekne planane utløyser krav om reguleringsplan for det området som tiltaket er tenkt gjennomført i, samt tilstøytande, relevant infrastruktur og grøntområde. Ved revisjon av planar, som gjeld føre kommunedelplanen, skal arealkategoriane og føresegnene i føreliggjande kommunedelplan innarbeidast i reguleringsplanen.

Framleis gjeldande reguleringsplanar:

Plannamn og ID	Vedteke	Revidert
082819670001 Reg.plan Trongkleiv	18.10.67	03.04.78 – 21.03.83
082819690001 Reg.plan Gravhaugane	1968	21.03.83
082820000002 Reg.plan Bringsås- Tussejuv	12.10.73	15.06.00
082819750001 Reg.plan Grave, DPS	19.03.75	
082819810001 Reg.plan Tømmeråsen	12.08.81	
082819830001 Reg.plan Bjørgesanden	15.12.83	
082819910001 Reg.plan Grave, Heddeli	25.04.91	
082819920001 Reg.plan Århus Industriområde	13.02.92	
082819950002 Reg.plan Dyrskuplassen	17.08.95	
082819980002 Reg.plan Storgård	28.05.98	
082820000003 Reg.plan Prestegarden	17.02.00	
082820010002 Reg.plan Runningen	27.04.00	30.08.01 – 26.08.04
082820010004 Reg.plan Seljord sentrum 1	06.12.01	17.05.05
082820010003 Reg.plan Seljord sentrum 3	06.12.01	09.06.05

082820020002 Reg.plan Seljord sentrum 2	06.06.02	m/fl revideringar
082820020001 Reg.plan Seljord sentrum 4	06.06.02	
082820030004 Reg.plan E134 Århus	28.08.03	
082820030001 Reg.plan E134 massedep F	28.08.03	
082820090001 Reg.plan Nordbygdi	11.06.09	
082820120001 Rv.36 Bø-Seljord, parsell Bjørge		
08282013002 Seljord sentrum, teig S6		
08282015002 Areal ved Nesbukti		
08282016001 Nesvegen 7		

3 PLANKRAV(PBL § 11-9, pkt.1)

a) For område avsett til “busetnad og anlegg” eller “samferdselanlegg og teknisk infrastruktur” kan arbeid og tiltak etter §20-1 ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Dette gjeld noverande og framtidige teigar. Tiltak i andre arealkategoriar utanom LNFR synleggjerast i illustrasjonsplan, dersom dei ikkje inngår i andre reguleringsplanar.

b) Teigane, som er avmerka med FePla 1-4, skal det utarbeidast felles reguleringsplan for. Desse teigane regulerast til omsynssone etter PBL § 11-8 e).

c) For LNFR, LNFRb, LNFRn kan det søkjast direkte om alle tiltak heimla i jordlova, dersom dei er i tråd med arealkategorien LNFR . Andre tiltak etter PBL § 20-1 utan heimel i jordlova skal heimlast i reguleringsplan.

d) Utbyggingsavtale skal utarbeidast i samband med reguleringsplanar. Nødvendigheten og omfanget skal vurderast under førehandskonferanse.

e) Alle forslag til reguleringsplanar innafor området skal sendast regionale kulturmynda for uttale. Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte forandre, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje. Ved all sakshandsaming etter plan- og bygningslova skal oppdatera datasett med kulturminne lastast ned frå Askeladden for å sikre at omsynet til kulturminne blir ivaretatt, jf KML § 9.

4 REKKJEFØLGJEFØRESEGNAR(PBL § 11-9 pkt.4)

a) Før det vert gjeve rammeløyve til tiltak skal kommunaltekniske anlegg, straumforsyning og trafikkssikker tilgjenge for køyrande/syklende/gående, vera etablert. Leikeplassar og andre uteområde, inkludert friområde, skal vera opparbeidd før ferdigattest vert gjeve.

b) Før det vert gjeve løyve til tiltak i høve til ny felles reguleringsplan i teigane fBN1, fBb1, fATF1 skal følgjande vere opparbeida:

- Justert T-kryss mellom E134 og dei aktuelle teigene
- Undergang under E134 ved ny kollektivterminal med samankopling til fortau/gang-/sykkelveg
- Fysisk stengsel mot E134 for å hindre at mjuke trafkantar krysser E134 i plan.

Løysing for desse tiltaka skal godkjennast av Statens vegvesen

c) Før det vert gjeve rammeløyve for nye bustader i fBb1 skal ny tilkomstveg og gs-veg frå Sinnesodden til E134 vere opparbeida.

5 SIKRINGSSONER(PBL § 11-8 a1)

Før nye drikkevasskjelder i fAVV vert tekje i bruk skal sikringssoner for nedslagsfelt drikkevatn definierast og beredskapsplan for utslepp utarbeidast.

6 Faresoner(PBL § 11-8 a3)

Fareområde flaum:

Det er forbod mot byggje og anleggstiltak i område der ein ikkje kan dokumentere sikringstiltak i område som er flaumutsett, inkludert kjellarar med fare for vassinntrenging, utrekna etter 00-årsflaum + 20% klimapåslag på vassføringa. Jf. PBL § 11-9, pkt. 8.

Fareområde skred:

Ved utarbeiding av reguleringsplanar innanfor fareområdet skal ein vurdere ras- og skredfare, jf. PBL § 11-9, pkt. 8

7 Sone med særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø(PBL § 11-8 c)

Bygg og anlegg innanfor teigane skal utformast med spesielt omsyn til eksisterande bygnings- og heilskapsmiljø:

- C1: Selstadloftet
- C2: Seljord Hotell
- C3: Utgarden
- C4: Fjoset (Dyrskuplassen)
- C5: Mellomalderkyrkja (Seljord kyrkje) med Mellomalderkyrkjegarden
- C6: Prestegarden
- C7: Prestårhus

7.1 C1, Selstadloftet/Brøløs

Føremålet med omsynssona er å ivareta omsynet til det automatiske freda Selstadloftet, og at bebyggelsen skal bevarast som ein viktig del av historieforteljinga om ulike fasar i tettstaden Seljord si utvikling på 1800- og 1900-talet.

Ved tiltak skal det særleg takast omsyn til det automatiske freda Selstadloftet. Ny bebyggelse skal utformast med omsyn til struktur og utsjånad i eksisterande busetnad. Det skal leggjast vekt på at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader og nabobygg. Maksimal tillete etasjehøgde på nye bygg er tre etasjar inkludert loftsetasje. Bygningskropp kan ikkje overskride 300m².

Om eit skada bygg blir erstatta med nybygg, kan kommunen setje som krav at eventuell ny bygning blir ført opp igjen på same stad med same kotehøgde på golv, gesims- og mønehøgde, takvinkel og møneretning som det opphavlege bygget og med eksterior om dette etter kommunen sitt omdøme er naudsynt for å ta vare på stadens opphavlege karakter og miljøeigenskapar.

Alle søknadspliktige tiltak, under dette vesentlege endringar i busetnaden som omhandlar fasadeendringar, påbygg, tilbygg, riving og nybygg skal leggjast fram for den regionale kulturminneforvaltninga til uttale. Denne skal det leggast særleg vekt på i kommunal sakshandsaming.

7.2 C2, Seljord Hotell:

Det er eit mål at busetnaden vert bevart. Ny busetnad skal taka omsyn til struktur og utsjånad i eksisterande busetnad. Det skal leggjast vekt på at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølve og i høve til omgjevnader g nabobygg.

Om eit skada bygg blir erstatta med nybygg, kan kommunen setje som krav at eventuell ny bygning blir ført opp igjen på same stad med same kotehøgde på golv, gesims- og mønehøgde, takvinkel og møneretning som det opphavlege bygget og med eksterior om dette etter kommunen sitt omdøme er naudsynt for å ta vare på stadens opphavlege karakter og miljøeigenskapar.

Alle søknadspliktige tiltak skal vurderast av den regionale kulturminnemynda før vedtak fattast i kommunen.

7.3 C3, Utgarden

Ved alle typar tiltak innafør omsynssone C skal omsynet til kulturmiljøet med mellomalderbygningane leggjast vekt på før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av tiltaket. Det skal takast særleg omsyn ved tiltak som kan framkalle brannfare. Alle søknader om tiltak skal vurderast av den regionale kulturminneforvaltninga.

7.4 C4, Fjoset

Ved alle typar tiltak innafør omsynssone C skal omsynet til kulturmiljøet innanfor Fjoset leggjast vekt på før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av tiltaket. Det skal takast særleg omsyn ved tiltak som kan framkalle brannfare. Alle søknader om tiltak skal vurderast av den regionale kulturminneforvaltninga.

7.5 C5, Seljord kyrkje

Ved alle typar tiltak innafør omsynssone C skal omsynet til kulturmiljøet med kyrkja og kyrkjegarden frå mellomalderen og deira opplevingsverdiar leggjast vekt på før det takast avgjerd om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av det.

Alle søknader om tiltak i området skal vurderast av den regionale kulturmynda.

7.6 C6, Prestegarden

Ved alle typar tiltak innfor omsynssone C skal omsynet til kulturmiljøet med den vedtaksfreda prestegarden leggast vekt på før det takast avgjersle om tiltaket kan gjennomførast og om lokalisering og utforming av det. Alle søknader om tiltak i området skal vurderast av den regionale kulturmynda.

7.7 C7, Prestårhus

Område med særleg potensial for automatisk freda kulturminne. Statusen til kulturminna og kulturmiljøet rundt skal avklarast før tiltak. Alle tiltak i området skal leggast fram for det regionale kulturminnernet for vurdering. Det regionale kulturminnernet avgjer om tiltaket kan gjennomførast. Ved handsaming av søknadar om tiltak skal omsynet til kulturminne og kulturmiljø vektleggast

7.8 C8, Vegskulptur "Telemarkskyr"

Skulpturen skal bevarast og eventuelle tiltak i samband med den skal vurderast av den regionale kulturminnemynda.

8 Sone med særlege omsyn til bevaring av naturmiljø(PBL § 11-8 c)

8.1 H560_1 og H560_2

Innanfor sonene er det forbod mot fylling, graving, deponering, mellomlagring, andre terrenginngrep og byggeverksemd. Det er tillatt med tradisjonell slått, eksensivt beite og rydding av vegetasjon.

9 Bandleggingssoner(PBL § 11-8 d)

9.1 Omsynssone d - bandlegging etter lov om kulturminne (KML)

Areal omfatta av omsynssone d er freda i samsvar med lov om kulturminner av 1978.

Omsynssone D mellomalderkyrkja og mellomalderkyrkjegarden:

Mellomalderkyrkja og mellomalderkyrkjegarden, ID 85418 og ID 24126, er automatisk freda kulturminne. Tiltak som gjeld kyrkjebygningen ut over ordinært vedlikehald er ikkje tillete utan at ein dispensasjon frå kulturminnelova ligg føre. Det er ikkje høve til å gjere inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna, unntatt gravlegging i eksisterande gravstader som har vore i kontinuerlig bruk, utan at ein dispensasjon frå kulturminnelova ligg føre. Eventuell søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne innfor omsynssone d sendast rett til kulturminnemynde, Riksantikvaren/Telemark fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Det er ikkje høve til å forandre bevaringstilhøve og tilstand på kulturminne. Det er ikkje høve til endring av grunnvassforholda i omsynssone d.

Omsynssone d Selstadloftet og Utgarden.

Dei lafta mellomalderbygningane Selstadloftet, ID 86840, og dei tre bygningane på Utgarden ID 86842, er automatisk freda kulturminne. Utan at ein dispensasjon frå kulturminnelova ligg føre er det, utover ordinært vedlikehald, ikkje høve til å utføre tiltak som vil røre ved desse bygningane. Eventuell søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne innfor omsynssone d vert sendt til rette antikvariske kulturminnemynde som er Telemark fylkeskommune i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Bevaringstilhøve og tilstand til kulturminna vert ikkje tillete endra.

Omsynssone d - Prestegarden

Dei tre bygningane med ID 86841, prestebustaden, stuebygning, og stabbur som står på naboeigedomen, er vedtaksfreda kulturminne. Det er ikkje høve til å utføre tiltak på bygningane utover ordinært vedlikehald, utan at ein dispensasjon frå kulturminnelova ligg føre. Eventuell søknad om løyve til inngrep i vedtaksfreda kulturminne vert sendt til regional kulturminnemynde i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang.

9.2 Område bandlagt etter anna lovverk

Område	Heimel	Vedteke
Bvrl	Rikspolitiske retninglinjer 10.nov 1994 og ST.prop nr. 75 2003-2004	10. november 1994

10 Gjennomføringssoner(PBL § 11-8 e)

10.1 Område med krav til felles planlegging, FePla1

Det er krav om at teigane S6 og Gp4 inngår i felles plan. Det skal gjennom dette takast omsyn til at ny bebyggelse strukturerast heilskapleg, både funksjonelt og visuelt. Interne ferdsleårer skal take omsyn til tilstøytande funksjonar.

10.2 Område med krav til felles planlegging, FePla2

Det er krav om at teigane S4, Gp3 og fS2 inngår i felles plan. Det skal også takast med tilstøytande trafikkareal inntil Brøløsvegen og tilstøytande turveg langs Seljordvatn i Gp1. Det skal gjennom dette takast omsyn til at terreng- og bygningshøgder koordinerast heilt frå Brøløsvegen og ned til vasskanten. Ein skal også koordinere siktaksar og funksjonelle gangsamband.

10.3 Område med krav til felles planlegging, FePla3

Det er krav om at teigane fBb10, og delar av Gp1 og Bb12 inngår i felles plan. Det skal gjennom dette takast omsyn til at terreng- og bygningshøgder koordinerast heilt frå Brøløsvegen og ned til vasskanten. Ein skal også koordinere siktaksar og funksjonelle gangsamband.

10.4 Område med krav til felles planlegging, FePla4

Det er krav om at teigane fBN1, fATF1, fVsh, fBb1, samt infrastruktur tiltak det er rekkjefølgjekrav om for området og grøntstruktur langs vatnet inngår i felles plan.

11 AREALKATEGORIER

11.1 Fellesføresegner for alle arealkategorier (PBL § 11-9)

Utforming av bygg/anlegg/konstruksjonar

- a) Ved nybygg eller påbygg skal ein leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og bygningsmasse når det gjeld plassering, storleik, form, høgder, møneretning, takvinkel, bygningsmateriale, fargar o.l. Tiltak skal visualiserast på ein måte, som synleggjer konsekvensane. Jf. PBL § 11-9, pkt. 6.
- b) Terrenginngrep knytt til bygging, framføring av vegar og grøfter skal skje på ein varsam måte, og slik at ein tek omsyn til eksisterande terreng og vegetasjon. Jf. PBL § 11-9, pkt. 6.
- c) Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det gjevast føresegner om utnyttingsgrad, maksimal høgde, materialbruk, fargebruk, formgjeving og terrengutforming samt vegetasjon, jf. PBL § 11-9, pkt. 8.
- e) Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal ein vurdere trong for flomvassvegar og overvasshandtering, jf. PBL § 11-9, pkt. 8.
- f) Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal ein vurdere ras- og skredfare, jf. PBL § 11-9, pkt. 8.
- g) Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal ein gjennomføre risiko- og sårbarleiksanalyse, jf. PBL § 11-9, pkt. 8.
- h) For alle teigar innanfor arealkategoriane «bebyggelse og anlegg» og «samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur» skal det inngåast utbyggingsavtale for tiltak kan setjast i verk, PBL § 17-2. Kravet gjeld for tiltak, som inneheld minst 5 einingar «boligbebyggelse» og/eller minst 10 einingar «fritidsbebyggelse» og/eller minst 500 m² BRA næringsbygg. Kravet fremjast ved førehandskonferanse om oppstart av reguleringsplanarbeid. Utbyggingsavtalen skal oppnå rettferdig fordeling av kostnader knytt til infrastruktur. Prinsippvedtaket "Bruk av utbyggingsavtaler i Seljord kommune - § 64 a i plan- og bygningslova" (Vedtatt i Kommunestyret 14. juni 2007) brukast ved utforming av avtaleteksten.

Uteareal

I arbeidet med nye eller reviderte reguleringsplanar med føremålbustader (reguleringsføremål 1110-1113) skal uteareal for barn og unge bli vurdert og omtala særskilt. Planen skal syne felles leikeplass og/eller andre uteområde som skal vera eigna for både sommar- og vinterleik.

Minstenormer for etablering av leikeplassar, jf. PBL § 11-9, pkt. 5:

Type	maks.avstand	min. m ² pr. buening	Merknad
Leikeplass	500 m	15 m ²	
Uteoppfallsareal	150 m	15 m ²	Bør ligge på eigen tomt

Areal brattare enn 1:3 (ikkje medrekna akebakke) og skjermbelte medrekna ikkje.

Universell utforming

I plan- og byggesaker skal det gjerast greie for korleis prinsippa for universell utforming er tenkt oppfylt, jf. tilgjengekriteria i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova, Statens Vegvesens Håndbok 017 *Vegnormalen*, Håndbok 278 *Veileder i universell utforming*. Prinsippa for universell utforming skal integrerast i heilskapsløysingar i planar og tiltak slik at spesialløysingar i størst mogeleg grad vert unngått.

Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne skal ha reguleringsplanar til høyring før dei vert godkjent av kommunen.

Haldning til avkøyring

I byggeområde skal alle nybygg lokaliserast slik at avkøyring kan skje i samsvar med dei til ein kvar tid gjeldande haldningsklassene i rammeplan for avkøyringar. Det er «meget streng» haldning til avkøyringar frå E 134 og rv 36, og «streng» haldning til avkøyringar frå fv 156. Kommunale vegar inngår ikkje i rammeplanen.

Byggjegrense

Det er 50 m byggjegrense frå senterlinje på E 134 og rv. 36, 25 m byggjegrense frå senterlinje på fylkesveg 156 og 12,5 m på dei kommunale vegane. Byggjegrense på andre køyrevegar er på 4 m frå asfaltkant dersom ikkje anna er oppgjeve med byggjelinje/byggjegrense på plankartet. Mot dyrka og dyrkbar mark er det i planområde ei generell byggjegrense på 10 meter, byggjegransen gjeld ikkje bygg knytte til landbruksdriften. Avstanden kan reduserast/aukast etter nærare stadeige tilhøve, til dømes landskap, terrengform, eksisterande vegetasjon, bustad og grunnforhold.

Skilting innanfor planområdet

Formålet med føresegnene er å få skilt- og reklameinnretningar til å bidra til eit estetisk godt, funksjonelt og trafiksikkert utemiljø.

SØKNAD

Innan heile planområdet må skilt, reklameinnretningar o. l. ikkje setjast opp utan at kommunen har gjeve løyve etter søknad etter PBL § 20-1. Det vert kravd løyve for mindre skilt, mindre reklameinnretningar o. l. som vert sett opp på byggverk eller innhegning. Løyve kan bare gjevast inntil vidare eller for eit avgrensa tidsrom.

REKLAMEINNRETNINGAR. OMRÅDEOMSYN

Kommunen kan sjølv utarbeide eller krevje utarbeida ein samla skiltplan for eit avgrensa område under eitt. I naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde må det ikkje førast opp frittstående reklameskilt. På bygningar må skilting vera tilpassa bygget og miljøet. Plan, miljø og teknisk utval kan gjeva dispensasjon når særlege grunnar ligg føre. Innfor særprega og historisk interessante miljø må det ikkje førast opp reklame-innretningar som ikkje er tilpassa miljøet sin karakter og historie. I reine bustadområde må det ikkje førast opp reklameinnretningar. Unntak for næringsverksemdar. På parkeringsplassar, rivingstomter o. l. kan reklameinnretningar berre førast opp dersom plasseringa tek omsyn til forholda på staden. På byggeplassar er det løyve til oppføring av skilt/reklame for byggefirma. Framandreklame er ikkje tillete.

KRAV TIL UTFORMING

Skilt og reklameinnretningar skal utformast slik at dei tilfredstiller krav til venleik, storleik og utforming både i seg sjølv og høve til bakgrunn og omgjevnad. Skjemmande fargar og utforming er ikkje tillete og kan bli kravd endra. Standardisera kjedeskilt kan i einiske høve etter spesielle vurderingar godkjennast av kommunen. Vimplar med firmalogo kan i enkelte høve tillatast. Skilt, reklameinnretningar o. l. skal ikkje vera til hinder for sikt og ferdslar på vegar, fortog, gangvegar eller til fare for omgjevnadane på annan måte. Skilt skal ikkje plasserast på mone, takflate, takutstikk eller gesims. Ljosreklame må ikkje førast opp med unntak av i område regulera til forretningar og i område som kommunen har bestemt. Det er ikkje tillete å føre opp ljósreklame som er til ulempe for bustadar. Ljoskassar må berre nyttast når dei er utført med lukka front, og der berre tekst eller symbol er gjennomlyst. Markiser skal avgrensast til åpninga av vindauge. Det skal ikkje vera anna enn logo/firma-navn på markisa. I næringsbygg som inneheld fleire verksemdar skal skilta til verksemdene samlast i ei oppslagstavle. Denne kan vera frittstående. Verksemdar i lokale med fasade mot fortog eller gate med eigen inngang kan ha egne skilt. Antal skilt kan aukast dersom verksemdene disponerar fleire fasadar på eigedomen langs fortog eller gate, og der det er naturleg at det vert sett opp skilt også her. Skilta skal som hovudregel vera plassera ved inngangane. Det er ikkje tillate med :

- reklame som ikkje er fastmontera (bannere, ballongar o.l .)
- skilt og reklameinnretningar på stolpar/ gjerde/murar.
- blinkande eller bevegelege skilt og reklameinnretningar .

Det er berre tillete med max tre lausfotreklame pr. butikk/senter med minimum fem meters avstand frå kvarandre. Lausfotreklame skal plasserast minimum 2 meter frå vegkant, og normalt fem meter frå innkørsel. Lausfotreklame skal ikkje hindre sikt. Eigar av skilt og reklameinnretningar pliktar å halde desse vedlike slik at dei held ein tilfredstillande teknisk standard, samt bevarar si kvalitetsmessige overflate og estetiske utforming.

FJERNING AV SKILT OG REKLAMEINNRETNINGAR M.V.

Dersom det er oppsett skilt eller reklameinnretningar som det ikkje er gjeve løyve til, kan desse krevjast fjerna av kommunen ved pålegg, jfr. lov 1963-06-21 nr. 23, Vegloven, § 33, 4.ledd. Ulovleg oppsett reklame skal fjernast umiddelbart. Dersom ikkje dette blir gjort av eigar, kan kommunen syte for å fjerne reklamen/skiltet for eigars rekning., jfr. § 33 i Vegloven.

PARKERING

Minst 5% av plassane i det enkelte utbyggingsprosjekt skal vere tilpassa funksjonshemma. Parkeringsplassar for funksjonshemma skal plasserast nær hovudinngang.

Sykkelparkering skal leggst nær hovudinngang.

Normalt areal pr. p-plass er 18m².

Innanfor sentrumsføremål

Bustad

Maksimalt antall p-plass for bil:

- Einebustad: 2 plassar
- Tomannsbustad/rekkehus: 2 pr. buening
- Leilegheit over 70 m²: 1,5 plassar
- Leilegheit under 70 m²: 1 plass
- Hyblar <30 m² BRA: 0,5 plass pr. buening

Minimumskrav til parkeringsplass for sykkel:

- Tomannsbustad/rekkehus: 2 plassar pr. buening
- Leilegheit/hybel: 1 plass

Næring

Maksimalt antall p-plasser for bil:

- Lager: 0,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Forretning: 2,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Kontor: 1,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Serveringsstader og forsamlingslokale: 0,25 pr. sitteplass
- For forretning- og kontorbygg skal det etablerast parkeringsplasser for el-bil.

Minimumskrav til parkeringsplass for sykkel:

Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA jf. Teknisk forskrift

Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA jf. Teknisk forskrift

Utanfor sentrumsføremål

Minimumskrav til p-plass for bil:

- Einebustad: 3
- Tomannsbustad/rekkehus: 2 pr. buening
- Leilegheit over 70 m²: 1,5 plassar
- Leilegheit under 70 m²: 1 plass
- Hyblar <30 m² BRA innanfor sentrumssona: 0,5 plass pr. buening

For einebustadar med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra p-plass for bil.

Minimumskrav til parkeringsplass for sykkel:

- Tomannsbustad/rekkehus: 2 plassar pr. bueining
- Leilegheit/hybel: 1 plass

Fritidsbustad

For fritidsbustadar skal det setjast av 2 plassar på eiga tomt og 1.5 pr. hytte/leilegheit som har felles p-plass.

Næring

Minimumskrav til parkeringsplass for bil:

- Lager: 0,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Forretning: 2,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Kontor: 1,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Serveringsstader og forsamlingslokale: 0,25 pr. sitteplass
- For forretning- og kontorbygg skal det etablerast parkeringsplasser for el-bil.

For serveringsstader og forsamlingslokale som har hovudtyngda av besøkande på kveldstid, kan 50% av kravet til p-plassar løysast ved langsiktige avtaler om parkering på plassar som er i bruk til andre verksemdar på dagtid.

Minimumskrav til parkeringsplass for sykkel:

Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA jf. Teknisk forskrift

Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA jf. Teknisk forskrift

Anna

Turvegen/folkestien i Seljord og sogene, synt med “noverande turvegtrasé” skal innarbeidast med reguleringsføre mål 2012, 2015, 2016, 3031 eller 5130 i reguleringsplan for dei respektive teigane.

Ved nye tiltak skal alltid alternative energiløysingar vurderast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal ein alltid vurdere felles alternative energiløysingar samt tilhøyrande infrastruktur. For bygg utanfor Seljord sentrumskjerne bør anna fornybar energi erstatte elektrisk energi til oppvarming av rom og tappevatn.

Byggjeforbodssone kring vassdrag er teikna inn på plankartet kring Seljordsvatnet med varierende breidder. Den ligg generelt på 100 m frå vasskanten. Innanfor sentrumskjerne ligg byggjeforbodssona på 20 m frå vasskanten, med unntak av fBb1.

I fBb1 kan ny busetting plasserast inntil 15 meter frå vasskanten. Allmenheita skal gis tilgang til hele strandsonen enten i form av offentlege friarealer/turstier eller på brygger el.l. De ytterste 5 meterne av grøntstrukturen skal være eksisterande terreng, resterande kan byggjast opp mot flaumsikkert nivå i fBb1.

På Sinnesodden er byggjeforbodssone samanfallande med føremålsgrænse for fBfb og ny gs-veg og tilkomstveg er ikkje begrensa av byggjeforbodssona. Eksisterande bebyggelse ekskluderast frå byggjeforbodssoner. Jf. PBL § 11-9, pkt. 5.

11.2 Bebyggelse og anlegg(PBL § 11-7, pkt.1)

Boligbebyggelse

Bygg og anlegg skal tilpassast landskap/terrengform, eksisterande tomte- og bygningsstruktur og vegetasjon.

Det skal m.a. leggjast avgjerande vekt på å bevare landskapsilhuettar og å sikre grønt preg langs ferdsleårer.

Bygg skal ta omsyn til fjernverknad og til tilgrensande bygg når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk. Avvik eller brot med eksisterande bygg kan vurderast i tilfelle der eit tiltak tilfører området nye kvalitetar. Områda skal nyttast til buføre mål med tilhøyrande garasje og/eller bod. Utnyttingsgraden er individuell for dei einskilde teigane og listast opp nedanfor , jf. PBL § 11-9 pkt. 6.

Bb1:	25% BYA
Bb2:	20% BYA. Høve til fortetting.
Bb3:	25% BYA
Bb4:	15% BYA
Bb5:	15% BYA
Bb6:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb7:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb8:	25% BYA. Høve til fortetting
Bb9:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb10:	20% BYA.
Bb11:	25% BYA.
Bb12:	25% BYA.
Bb13:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb14:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb15:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb16:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb17:	30% BYA. Høve til fortetting.
Bb18:	30% BYA.

- Bb19: 25% BYA.
 Bb20: 25% BYA.
 Bb21: 5% BYA. Det er ikkje høve til fortetting eller bygging av nye bustader, jf pbl §11-9 nr.7
 Bb22: 25%BYA.
 Bb23: 30% BYA. Høve til fortetting.
 Bb26: 25% BYA. Høve til fortetting.
 Bb27: 25% BYA. Høve til fortetting.
 Bb28: 25% BYA. Høve til fortetting.
 Bb29: 25% BYA. Høve til fortetting.
- fBb1: 60% BYA. Tal på bueningar per dekar skal vere minimum 4. Byggehøgder skal avklarast i reguleringsplan.. Det tillatast kun bustader innafør teigen. Allmenheita skal gis tilgang til strandsona i alle delar av teigen. Det skal utarbeidast felles reguleringsplan for fBb1, fATF1, fBN1 og fVsh, jf punkt 9.4. Planen skal også omfatte ny kryssløysing med E134 og gs-veg undergang med påkopling til ny kollektivterminal. Arealet skal fyllast opp til flaumsikker høgde (200-års flaum +20%). Rekkjefølgjekrav i høve til opparbeiding av nytt kryss og undergang skal avklarast i detalj i reguleringsplan.OBS!!!!
- fBb2: 40 % BYA. Folkestien skal innarbeidast i DP og sikre offentleg tilgjenge langs heile vasskanten. Høve til oppfylling med inntil 25. 000 m³ tunnelstein.
- fBb3: 40% BYA. Utbygging skal gjennomførast skånsamt og tilpassast terrenget og naturen ikring. Det skal vere mørk jordfarge på husa. Det skal vere gode samband til Gf1, med korridorar ned til gamle Gulnesvegen. Det skal byggjast 2 eller 4 manns bustader.
- fBb4: 30 % BYA.

Fritidsbebyggelse

- fBfb: Maksimal gesimshøgde inntil 4,0m, mønehøgde inntil 5,6m eller tilpassa tilliggjande hus i høve til gjennomsnittleg terreng. BYA for hovudhytte maks. 90m².
 Samla BYA for all busetnad innanfor same seksjon maks. 130m². Ikkje høve til terrengfylling på meir enn 1,0 m i høve til opphavleg terreng. Byggjegrænse frå vatn gjeld ikkje i desse teigane.

fBfb:

I teigen kan det etablerast bustader og fritidsbustader. Andel fritidsbustader skal maks. utgjere 20% av totalt tal i teigen. Det skal utarbeidast samla reguleringsplan for teigen, planen skal også omfatte tilkomstveg og gs-veg. Rekkjefølgjekrav i høve til opparbeiding av ny tilkomstveg og gs-veg, samt VA-anlegg skal avklarast nærare i reguleringsplan.

Sentrumsføremål

S1:

30% BYA. Maksimal gesimshøgde 8,2 m og mønehøgde 13,2 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Takoppbygg for tekniske installasjonar eller innvendige, høgdekrevjande anlegg kan tillatast inntil 4,0m over tilléte maksimal høgde. Trappe- og heistårn kan tillates inntil 4,0 m over tilléte maksimal høgde og kan stå i fasadeliv som arkitektoniske element. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate. Takoppbygg skal vidareføre fasadens arkitektoniske karakter. Dette skal visualiserast i reguleringsplanen. DP og bygge- og rammesøknadar skal syne korleis parkeringa løysast. Parkering skal i størst mogeleg grad samlast. Ein skal i størst mogeleg grad prøve å oppnå fortetting på parkeringsareal og gjenbruk/omforming av eksisterande bygningsmasse i utviklingsprosjekt.
 Det skal vera eit gjennomtenkt forhold mellom fasade og utandørsfunksjon, spesielt mot omkringliggjande hovudvegstruktur og felles uteopphaldsområde. Det må vera funksjonelle koplingar mellom parkeringsareal, felles uteopphaldsområde og turvegen/folkestien.

Innanfor S1 kan det tillatast:

- detaljvarehandel
- offentleg administrasjon
- tilbod for kultur og turisme
- bustader
- arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støy
- publikumsretta offentlege og private tenester

Det er ei målsetting at S1 saman med S6 skal vere berebjeiken innanfor handel og service i Seljord.

- S2: Det kan byggast ny busetnad. Ny bebyggelse skal ta omsyn til Selstadloftet, og eksisterande kvartals-, tomte- og busetnadsstruktur i området. Det skal leggjast vekt på at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader og nabobygg, jf § 11-9. nr 7.

40% BYA. Maks BYA for enkelt volum 300 m². Maksimal gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. I området kan det vere varehandel/tenesteyting og bolig i kombinasjon i same bygget. Forretningsverksemd skal då lokaliserast til 1. etasje og bustaddel til 2. etasje og evt. høgare. Det kan byggast reine boligbygg og reine forretningsbygg.

Innanfor senterområde kan det tillatast:

- detaljvarehandel
- tilbod for kultur og turisme
- boliger

-arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv
-publikumsretta offentlege og private tenester

Det er ei målsetting å bevare Brøløs sin eigenart med småskala busetnad og bygningar frå ulike periodar, og å oppretthalde Brøløs som ei attraktiv sentrumsgate, forankra i historie og eigenart.

Ein vil opne for transformasjon frå forretningsverksemd til auka service- og butilbod.

- S3:** 30% BYA. Maksimal gesimshøgde 8,2 m og mønehøgde 13,2 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. I østre del av feltet mellom Ingrid Slettens veg, Brøløsvegen og Koppervollen, og feltet mellom Kapteinsgate og Brøløsvegen skal det ved tiltak takast særskilt omsyn til Selstadloftet frå mellomalderen. For desse to felte gjeld at ny bebyggelse skal ta omsyn til eksisterande kvartals-, tomte- og busetnadsstruktur i området, i det fyrst nemnde feltet skal ny busetnad trekkast vekk frå Selstadloftet. Maksimal byggjehøgde i områda i nærleiken av Selstadloftet skal vere 8,5 m inkludert loftetasje. Det skal vektleggast at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader og nabobygg. Søknadsppliktige tiltak skal sendast til den regionale kulturminneforvaltninga for uttale før vedtak fattast i kommunen, jf pbl § 11-9. nr. 7.

Det skal vera eit gjennomtenkt forhold mellom fasade og utandørsfunksjon, spesielt mot omkringliggjande hovudvegstruktur.

Innanfor S3 kan det tillatast:

- detaljvarehandel
- offentleg administrasjon
- tilbod for kultur og turisme
- boliger
- arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv
- publikumsretta offentlege og private tenester

- S4:** 30% BYA. Maksimal gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Det skal vera eit gjennomtenkt forhold mellom fasade og utandørsfunksjon, spesielt mot omkringliggjande hovudvegstruktur og parken i Gp3.

I østre del av feltet mellom Ingrid Slettens veg, Brøløsvegen og Koppervollen, og feltet mellom Kapteinsgate og Brøløsvegen skal det ved tiltak takast særskilt omsyn til Selstadloftet frå mellomalderen. For desse to felte gjeld at ny bebyggelse skal ta omsyn til eksisterande kvartals-, tomte- og busetnadsstruktur i området, i det fyrst nemnde feltet skal ny busetnad trekkast vekk frå Selstadloftet. Maksimal byggjehøgde i områda i nærleiken av Selstadloftet skal vere 8,5 m inkludert loftetasje. Det skal vektleggast at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader og nabobygg. Søknadsppliktige tiltak skal sendast til den regionale kulturminneforvaltninga for uttale før vedtak fattast i kommunen, jf pbl § 11-9. nr. 7.

Innanfor S4 kan det tillatast:

- detaljvarehandel
- offentleg administrasjon
- tilbod for kultur og turisme
- boliger
- arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv
- publikumsretta offentlege og private tenester

- S5:** 30% BYA. Maksimal gesimshøgde 8,2 m og mønehøgde 13,2 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Det skal vera eit gjennomtenkt forhold mellom fasade og utandørsfunksjon, spesielt mot omkringliggjande vegstruktur, parkområdet i Gp3 og nytt sentrumsområde i fS2. Innanfor S5 kan det tillatast:
- detaljvarehandel
 - offentleg administrasjon
 - tilbod for kultur og turisme
 - boliger
 - arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv
 - publikumsretta offentlege og private tenester

- S6:** 30% BYA. Maksimal gesimshøgde 8,2 m og mønehøgde 13,2 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Reguleringsplan skal syne heile teigen samt take omsyn til fSK og tilstøytande trafikk- og grøntområde. Parkering skal i størst mogeleg grad samlast. Ein skal i størst mogeleg grad prøve å oppnå fortetting på parkeringsareal og gjenbruk/omforming av eksisterande bygningsmasse i utviklingsprosjekt. Det skal vera eit gjennomtenkt forhold mellom fasade og utandørsfunksjon, spesielt mot omkringliggjande hovudvegstruktur og felles uteoppfallsområde. Det skal vera funksjonelle koplingar mellom parkeringsareal, felles uteoppfallsområde og turvegen/folkestien. Turvegen/folkestien og anna infrastruktur skal samordnast med teig fSK på ein måte som gjev logiske ferdslelinjer for alle trafikantar og god oppleving av busetnaden. I reguleringsplan kan turvegen/folkestien flyttast til ein meir hensiktsmessig trasé ved utbygging. Det skal planleggjast tilkomst til planfri kryssing av fSa2 mot fBN1, tilkomsten skal koordinerast med kryssing. Innanfor S6 kan det tillatast:

- detaljvarehandel med god visuell tilknytning til Ingrid Slettens veg og rundkøyringa i fSa2
- offentleg administrasjon og kommunikasjon
- tilbod for kultur og turisme
- arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv
- publikumsretta offentlege og private tenester
- bustad i kombinasjon med desse
- utandørs trafikkområde knytt til kollektivanlegg i fSK, visuelt og funksjonelt samordna med bebyggelsen
- trafikkområde til utrykning- og sjuketransport

Det er ikkje høve til å etablere verkstad eller utandørs parkering av køyretøy over 7,5 t totalvekt.

Eksisterande, mellombels LPG anlegg skal omhandlast særskilt i ROS analyse i samband med reguleringsplanlegging.

Det er ei målsetting at S6, saman med S1, skal vera berebelken innanfor handel og service i Seljord. Høg kvalitet i utforming og materialbruk på bygg og uteområde, skal danne ein visuell portal saman med busetnaden i teig AVS inn til Seljord sentrum.

- fS1:** 30% BYA. Vidareføring av S3. Maksimal gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Bygg skal utformast med ein fasade som forsterkar gateromet kring Ingrid Slettens veg og samordnast med busetnaden i naboteigane.
Innanfor fS1 kan det tillatast:
- detaljvarehandel
 - offentleg administrasjon
 - tilbod for kultur og turisme
 - boliger
 - publikumsretta offentlege og private tenester
- fS2:** 40% BYA. Maksimal gesimshøgde 8,2m og mønehøgde 13,2m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Det skal vere ein grøntkorridor/siktkorridor, mellom Brølø/Lomodden og vatnet for å sikre kontakt, samt ei kopling til turvegen/folkestien skal innarbeidast i DP. Høve til oppfylling med inntil 15.000 m³ tunnelstein.
I området kan det vera varehandel/tenesteyting og bustad i kombinasjon i same bygget, då forretningsverksemda i 1. etasje og bustaddel i øvre etasjar, eller reine bustadbygg.
Innanfor fS2 kan det tillatast:
- detaljvarehandel
 - tilbod for kultur og turisme
 - boliger
 - publikumsretta offentlege og private tenester

Offentleg helseinstitusjon

- Bhi1:** 40% BYA. Maksimal gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Bygg skal utformast med ein fasade som forsterkar gateromet kring Ingrid Slettens veg og samordnast med busetnaden i fS1. Helseinstitusjonar og verksemdar knytt til desse.
- Bhi2:** 40% BYA. Maksimal gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Høve til oppfylling med inntil 20.000 m³ tunnelstein. Helseinstitusjonar og verksemdar knytt til desse.
- Bhi3:** 40% BYA. Maksimal gesimshøgde 5,5 m og mønehøgde 8,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Helseinstitusjonar knytt til desse.

Offentleg utdanningsinstitusjon

- Bui:** Utdanningsinstitusjonar og verksemdar knytt til desse.

Fritids-og turistforemål

- ATF1:** 8% BYA. Næringsverksemd knytt til turisme.
- ATF2:** 8% BYA. Næringsverksemd knytt til turisme.

- fATF1:** BYA 40%. Maksimal gesimshøgde 5,5 m og mønehøgde 8,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Krav om off. tilgjengelege uteanlegg. Folkestien skal innarbeidast i reguleringsplanen og skal ha ei funksjonell kopling til dei offentlege uteareala. Høve til bevertning, overnatting, utleigeverksemd. Høve til konsentrert fritidshusvære på maks 40% av samla BRA, kan ikkje få ferdigattest før annan busetnad er igongsatt. Maks. 100 m² BRA forretning. Maks 200 m² bevertning, inkl. uteareal. I bygg med næringsforemål i 1. etasje er det høve til gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Busetnaden skal vera underordna teig S6 i høve til volum og struktur. Det er høve til å bruke fyllmasse til å fylle byggjeområdet opp til flaumsikker høgde. Krav om felles planlegging, jf. §3 b) og §10.4

Råstoffutvinning

- AMT:** Før det kan tillatast råstoffutvinning må det ligge føre godkjend reguleringsplan med tilhøyrande avslutnings- og landskapsplan.

Næringsbebyggelse

- Bn1:** 50% BYA. Områda skal brukast til industri, service eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager.
- Bn2:** 30% BYA. Områda skal brukast til industri, service eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager.
- Bn3:** 25% BYA. Områda skal brukast til industri, service eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager. Maksimal mønehøgde setjast til 8,0 m.

Bn4 og Bn5: 25% BYA. Områda skal brukast til industri-, service-, transport- eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager. Minste innvendige gulvhøgder mot flaumskader skal innarbeidast i reguleringsplan.

fBN1 Byggehøgder skal avklarast i reguleringsplan. Det skal leggjast opp til høg utnytting av arealet. Det tillatast ei kombinasjon av bustad og næring innan teigen. Næring er begrensa til 100m² BRA forretning og 200m² bevertning. Arealet skal fyllast opp til flaumsikker høgde (200-års flaum + 20%). Jf. Krav om felles planlegging, jf. §3 b) og §10.4

Idrettsanlegg

Ai1: Høve til å setje opp bygningar som gagnar idrettsforemål.

Annan type bebyggelse og anlegg, vassverk

AVV: Ein skal leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og bygningsmasse.

fAVV: Nytt vassverk Århus/Tempelen. Ein skal leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og bygningsmasse.

Annan type bebyggelse og anlegg, Dyvskuplassen

ADP: Mellombelse og varige tiltak som inneber inngrep i bakken i samband med arrangement, må avklarast med den regionale kulturminneforvaltninga før gjennomføring, jf §11-10. nr 1

20% BYA. Maksimal gesimshøgde 7,5m mønehøgde 12,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Område for utan- og innandørs arrangement. Det er høve til å sette opp mellombels anlegg til avvikling av aktivitetane. Det er høve til å reise bygg til avvikling av arrangement. Det er høve til å drive serverings- og næringsverksemd i området, halde utstillingar, arrangement, festivalar og liknande. Dei delane av området som ikkje brukast til avvikling av arrangement er det høve til å bruke til oppstilling av bubilar, caravanar.

For areal tidlegare avsett til LNFRn skal det utarbeidast reguleringsplan før areala tas i bruk. I desse områda skal ein i reguleringsplanen sikre landbruksinteressane slik at areala enkelt kan tilbakeførast til LNFRn føremål.

Annan type bebyggelse og anlegg, vegserviceanlegg

AVS: 40% BYA. Det kan oppførast og drivast vegserviceanlegg med det som naturleg høyrer med, som hotell/herberge. Det skal vera ein gjennomtenkt fasade mot E-134 og Ingrid Slettens veg. Det skal planleggjast tilkomst til planfri kryssing av fSa2 mot fATF1, tilkomsten skal koordinerast med kryssing. Høg standard i utforming og materialbruk på bygg og uteområde. Skal danne ein visuelt portal inn til Seljord sentrum saman med teig fVVK1.

Annan type bebyggelse og anlegg, reinseanlegg

Ara: Ein skal leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og bygningsmasse.

Annan type bebyggelse og anlegg, kommunalteknisk anlegg

AKA: Ein skal leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og bygningsmasse.

Annan type bebyggelse og anlegg, industrimuseum

AIM: Lakshøl Sag og Mølle skal brukast til formidling av industriverksemd i Seljord gjennom tidene. Det er høve til å disponere delar av bygningsmassen til kommersiell serviceverksemd. Bygningsmiljøet bør oppretthalde sin eigenart.

Grav-og urnelund

Bkg: Innafor Bkg kan det byggjast arbeidskyrkje på maks BRA 1100 m² og maks 55 parkeringsplassar. Kyrkja og parkeringsplassane skal leggjast godt inn i terrenget, og plassering og utforming skal ta spesielle omsyn og underordne seg Seljord mellomalderkyrkje.

Kombinert bebyggelse og anleggsforemål, bolig, institusjon og heimeverkstad

BIH1: 40% BYA. Maksimal gesimshøgde inntil 5,5 m, mønehøgde inntil 8,0 m eller tilpassa tilliggjande hus. Det er høve til å etablere bustader, og heimeverkstader knytt til desse. Heimeverkstader kan ikkje vere større enn 100 m²BYA. Det er høve til å etablere bygg tilknytt offentleg helseinstitusjon.

Høve til oppfylling med inntil 15.000 m³ tunnelstein inntil Gp1.

BIH3: 40% BYA. Kombinert bebyggelse og anleggsforemål. Maksimal gesimshøgde inntil 5,5 m, mønehøgde inntil 8,0 m eller tilpassa tilliggjande hus

Kombinert bebyggelse og anleggsforemål, institusjon og heimeverkstad

BIH2: 40% BYA. Maksimal gesimshøgde inntil 5,5 m, mønehøgde inntil 8,0 m eller tilpassa tilliggjande hus. Det er høve til å etablere bustader, og heimeverkstader knytt til desse. Heimeverkstader kan ikkje vere større enn 100 m²BYA. Det er høve til å etablere bygg knytt til offentleg helseinstitusjon.

Kombinert bebyggelse og anleggsforemål, bustad og forretning

BF2: 40% BYA. Maksimal gesimshøgde inntil 5,5 m, mønehøgde inntil 8,0 m eller tilpassa tilliggjande hus. Det er høve til å etablere bustader, og forretningar.

11.3 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur(PBL § 11-7, pkt.2)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (areal)

fSa1: Tunnelopning Århus. Ein skal leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og kulturlandskap.

fSK: Det er høve til å føre opp serviceanlegg for passasjerar. BYA maks. 50 m². Turvegen/folkestien og anna infrastruktur skal samordnast med teig S6 på ein måte som gjev logiske ferdslinjer og god oppleving av busetnaden. Det bør utarbeidast felles plan med S6. Her skal vera tilgjengelig areal for ein installasjon

11.4 Grønstruktur(PBL § 11-7, pkt.3)

Grønstruktur

Gg: Grønstruktur til visuell oppdeling av areal.

Naturområde -grønstruktur

Gn: Naturlege grøntareal med middels høg biologisk verdi.

Friområde

Gf 1- 2: Friområda skal gjevast ei tiltalende utforming. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på og skjøttast på måtar som ivaretek bruken av området som friområde.

Park

Gp1: Parkområde kring Nesbukti og Eventyrøy tilpassa rekreasjonsføremål. Opparbeidd kant mot vatn i naturmateriale. Kantsoner inntil elveosen kan fyllast opp til maks. 1 m. over vanleg vasstand. Ved anleggsarbeid skal vassarealet inntil ikkje utsetjast for inngrep av noko slag. Dei frie siktlinjene mellom mellomalderkyrkja og vatnet skal oppretthaldast. Det kan tillatast bryggjeanlegg ved teig fS2 og Kyrkjegjerdet, jf pbl § 11-9. nr 7

Gp2: Tusenårsstaden i Seljord.

Gp3: Lomoddokki. Det grøne parkpreget og gardstunet skal bevarast. Tiltak som inneber vesentlege endringar i busetnaden så som vesentlege fasadeendringar, tilbygg, påbygg, riving og nybygg sendast til den regionale kulturminneforvaltninga for uttale før vedtak fattast i kommunen, jf § 11-9. nr. 6. og nr. 7

Gp4: Parkområde langs Bygdaråi tilpassa rekreasjonsføremål, folkestien/turvegen..

Gp5: Vallar. Skjerm til kyrkja og kyrkjegarden som skal utformast og skjøttast med omsyn til desse.

11.5 Landbruks-, natur-og friluftsføremål samt reindrift(PBL § 11-7, pkt.5)

I LNFR-område er det ikkje tillate med bygging eller frådeling til anna føremål enn det som er knytt til stadbunden næring/tradisjonelt landbruk. Tiltak i LNFR skal handsamast etter jordlova.

Tiltak/bygging i LNFR-område skal ikkje leggast slik at ein kjem i konflikt med viktige sektorinteresser knytt til landbruk, kulturminne, naturmangfald eller friluftsliv.

Ved handsaming av byggesøknader og frådelingssaker skal det leggast vekt på omsynet til kulturmiljø og lokal byggeskikk for det avgjerast om tiltaket kan gjennomførast, og utforminga av det.

Ved handsaming av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket, skal regional kulturminnemyndigheit gis høve til å uttale seg før vedtak, jf § 11-11. nr. 1 og 11-9. nr. 7

Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR)

Det er berre høve til gjennomføring av bygging eller tiltak som er nødvendig for landbruk og gardstilknytta verksemdbasert på gardens ressursar. Bygningar og vegar skal ikkje leggast på fulldyrka eller overflatedyrka jord dersom det er mogleg å løyse arealbehovet på ein annan føremålsteneleg måte.

LNFR9: Eksisterande kulturmiljø med mellomalderkyrkja, den vedtaksfreda prestegarden og omkringliggjande kulturlandskap skal oppretthaldast. Dersom det vert gitt løyve til å bygge nytt i tilknytning til eksisterande gardstun skal bygningane plasserast som ein del av tunet og tilpassast dei eksisterande bygningane i tunet, særleg skal det takast omsyn til dei vedtaksfreda bygningane knytt til prestegarden. Tiltaket bør ta omsyn til eksisterande estetikk og kulturmiljø. Eventuelle byggetiltak skal sendast den regionale kulturminneforvaltninga for uttale, det gjeld også for tiltak som handsamast etter jordlova, jf pbl §11-11, nr. 1):

LNFR17: Gardstunet skal bevarast. Tiltak som inneber vesentlege endringar i busetnaden så som vesentlege fasadeendringar, tilbygg, påbygg, riving og nybygg skal sendast til den regionale kulturminneforvaltninga for uttale før vedtak fattast i kommunen, jf pbl § 11-9. pkt. 7.

LNFR20 Deltaområde - Verdi B Høve til pæling av tursti gjennom området i samråd med naturvernmynde i Telemark.

LNFR22: Høve til etablering av kunstinnstallasjonen "Utsiktstårnet" som er del av verket "Into the Landscape" i prosjektet Seljord og sogene. Tårnet skal formidle oppleving av landskapet, naturmangfaldet og sogestoffet knytt til vatnet. Grunnflata til tårnet er på 10m² med ei opphaldsplattform på ca. 60m², som er tilpassa mellom dei to store furutrea. Ein informasjonsboks på 10m² er plassert i andre enden av plattformen. Ei gangbrygge i tre gjev tilkomst til installasjonen frå båthuset. Tårnet er 17m høgt. Materialet skal vere naturbasert og utforminga skal vere av ein art, som ikkje sjenerar dyrelivet i området. Det er høve til å setje opp formidlingsskilt langs med turvegen som gjev tilkomst til kunstinnstallasjonen. Dei to store furutrea og våtmarka har bevaringsstatus og skal takast særleg omsyn til i byggefase og i høve til vidare vedlikehaldsarbeid. Evt. reparasjonar og vedlikehald skal tilpassast fuglelivet i området.

Spreidd bustadbusetnad (LNFRb)

Det kan gjevast løyve til oppføring av heilårsbustader. Ved oppføring av heilårsbustader skal det takast omsyn til samfunnstryggleik i høve til lokalisering. Utbygginga skal ikkje leggast slik at det er utsett for skred og flom og støy, eventuelt også transport av farleg gods. Omfanget av dette er sett til:

LNFRb1, Nordbygda: 3 einingar

LNFRb2, Mjaugedal: 7 einingar

LNFRb3, 3 einingar

LNFRb4, Bringsås: 2 einingar

LNFRb5, Bjørge: 3 einingar, bustader kan ikkje etablerast før reguleringsplan parsell Bjørge er realisert

LNFRb6, Lakshøl: 5 einingar kor det er ein føresetnad at bustadene er plassert slik at gang- og sykkelvegen inn mot sentrum kan nyttast. Ved etablering av nye einingar skal eksisterande GS sti mot sentrum kunne nyttast til trafikksikker ferdsle av mjuke trafikantar.

Det er ein føresetnad at tiltaket ikkje kjem i vesentleg konflikt med viktige interesser knytt til landbruk, landskap, kulturminne, naturmangfald og friluftsliv. Frådeling eller bygging på eller nærare fulldyrka eller overflatedyrka jord enn 10 meter er ikkje tillate.

Av omsyn til landskap og friluftsliv bør ein søkje å samle husa knytt til fleire nærliggjande tomter i rekker, grupper, krullar eller tun.

Spreidd næringsbusetnad (LNFRn)

- a) LNFRn-område med høve periodisk og avgrensa bruk til næringsverksemd. Innanfor tunet på gardsbruket kan det tillatast omdisponering av driftsbygningar til anna næringsmessig bruk.
- b) Ved endra bruk skal fasaden på bygningen ivaretakast. Det er ikkje høve til å etablere nye bygg, som ikkje brukast til landbruksføremål eller bufunksjon knytt til bruket.
- c) Området kan brukast til mellombels parkeringsplass i samband med arrangement i ADP og/eller til mellombels campingplass i samband med arrangement i ADP. Det er høve til å sette opp caravan, bubilar og telt, likeins toalettanlegg, vaktrom til å dekke behovet innfor føremålet.
- d) Heile området kan disponerast til desse føremål i opp til 50 kalenderdagar i året, inkludert opp- og nedrigging. Dei resterande dagane i kalenderåret skal området brukast til jordbruksføremål.

Det er ein føresetnad at tiltak ikkje kjem i vesentleg konflikt med viktige interesser knytt til landbruk, landskap, kulturminne, naturmangfald og friluftsliv. Frådeling eller bygging på eller nærare fulldyrka eller overflatedyrka jord enn 10 meter er ikkje tillate.

LNFRn2 Ved plassering av nye bygg innfor området skal det takast omsyn til automatisk freda kulturminne, jf § 11-9. pkt. 7.):

11.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone(PBL § 11-7, pkt.6)

Småbåthamn

Vsh: Høgt estetisk nivå i utforming av bryggeanlegg.

Naturområde

Vn: Det er ikkje høve til tiltak som endrar økosystemet innanfor teigen.

Friluftsområde

Vf: Det er høve til tiltak som gagnar friluftslivet. Ein kan føretake tekniske inngrep i samband med dette.
