



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:	3
§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	10
§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 føresegnar 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: Bebyggd 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 byggeområde 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.
 - I byggeområde 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 følgjande krav:

- a) Tilfredsstillande løysingar for vatn og avløp, inkludert brannsløkking.
- b) Tilfredsstillande 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)
 - 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, uteopphaldsområde, leikeareal og grønstruktur
 - Andre tilhøve som er naudsynte for å gjennomføre planvedtak, som:
 - o Særskilte infrastrukturtiltak som eksterne veganlegg og VA-anlegg, ljøssetting, skilting, turveg, 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 koplatt 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 etablera 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 prinsippløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem, dimensjonering, overvasshandtering (inkludert opne flaumveggar) 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 flaumveggar blir bevart og det er sikra tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.
- b) Overvatn skal fortrinnsvis først gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassveggar. Opne strekningar for elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast.
- c) Overvatn skal handterast på eiga tomt og innanfor reguleringsplanområdet. Det skal ikkje først 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 vegetasjonssonar 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.
- c) **Åsdalen (BFRF6):** Før utbygging kan takast i bruk skal Svartdalsvegen ha tilfredsstillande standard.
- d) **Lien (BFRF7):** Før utbygging kan takast i bruk skal Svartdalsvegen ha tilfredsstillande standard

§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 betyding 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) Byggjegrense 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 byggjegrensa.

§1.5.3 Byggjegrense mot veg

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

Retningsline: Byggjegrense mot europa-, riksvegar og fylkesvegar 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 byggjeområde 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 leggjast 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 minimierast 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 arealføremål

§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.
- Parkering inngår ikkje i utrekninga av BYA.
- 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	Det skal ikkje byggast på toppar. Reguleringsplanen må unngå utbygging at fritidsbustader blir eksponert mot grenda Svartdal. Unntatt rettsverknad.
BFRF6 Åsdalen aust	Det skal ikkje byggast på toppar. Reguleringsplanen må unngå at fritidsbustader blir eksponert mot grenda Svartdal. Det kan maksimalt byggast 40 hytter. Unntatt rettsverknad
BFRF7 Åsdalen vest	Det skal ikkje byggast på toppar. Reguleringsplanen må unngå at fritidsbustader blir eksponert mot grenda Svartdal. Det kan maksimalt byggast 15 hytter. Unntatt rettsverknad

Føresegnene til Åsdalen er unntatt rettsverknad jf pbl § 11.16, 1. ledd

§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 lokalisert 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 leggst 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 konseptvalutgreinga (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, turvegar 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 LNF 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, turvegar 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	Sundsbarne	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 drikkevattet.

§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 dyrelivsfreding, 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 gjennomføringsona 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 verksemdar som bidreg til omdisponering av dyrka og dyrkbar mark eller avgrensar den ordinære landbruksdrifta.

§4.1.1 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.

§4.1.2 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.

§4.1.3 Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570)

- a) Det bør ikkje byggjast eller etablerast verksemdar 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 byggeskikken 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 tilknytning til prosjektet «Opplevingsvegen om Nutheim».