



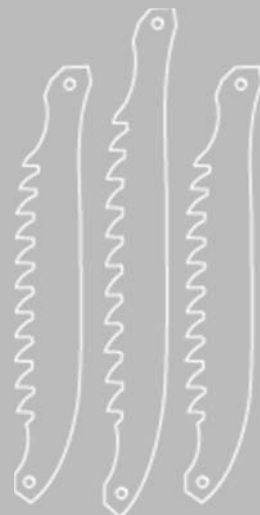
Siljan kommune



Kommuneplan 2024-36

Bestemmelser og retningslinjer

Kommunedirektørens innstilling 26. august 2024



Innledning

Kommuneplanens arealdel består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Bestemmelser med retningslinjer (dette dokumentet)
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Plandokumentene gir rammer for forvaltning og planlegging av arealer og for søknad om tiltak. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealplaner og tiltak.

Retningslinjene er skrevet i kursiv i grå felt. Retningslinjene synliggjør politiske føringer og forventninger, og legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak. Retningslinjene vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Innhold

1	Virkninger av planen (pbl § 1-5)	5
1.1	Forholdet til eldre	5
2	Generelle bestemmelser (pbl §11-9).....	5
2.1	Krav om reguleringsplan (§11-9, nr 1).....	5
	Plankrav	5
	Unntak fra plankrav	5
2.2	Utbyggingsavtaler (§11-9, nr 2).....	5
	§ 17-2. Innholdet i utbyggingsavtaler.....	5
2.3	Krav til infrastruktur (§11-9, nr 3)	5
	Overvann	5
2.4	Rekkefølgekrav (§11-9, nr 4)	6
	Generelle rekkefølgekrav	6
	Rekkefølgekrav til arealformål	6
2.5	Byggegrenser (§11-9, nr 5)	6
	Byggegrenser langs vann og vassdrag (jf. pbl. § 11-11, pkt. 5)	6
	Byggegrenser mot dyrka og dyrkbar jord.....	7
	Byggegrense vann- og avløpsanlegg	7
3	Tematiske bestemmelser	7
3.1	Funksjonskrav (§11-9, nr 5)	7
	Universell utforming.....	7
	Uterom for bolig (leke- og uteoppholdsareal)	7
	Lekeplasser	8
	Skilt og reklame	8
3.2	Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet (§11-9, nr 6 og 8).....	9
	Vassdrag	9
	Støy.....	9
	Luftkvalitet.....	9
3.3	Natur, landskap og grønstruktur (§11-9, nr 6)	10
	Naturmangfold	10
	Landskap.....	10
	Grønnstruktur.....	10
3.4	Kulturminner (§11-9, nr 7)	10
	Automatisk fredede kulturminner.....	10
4	Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4	11
4.1	Bebyggelse og anlegg	11
	Krav til tettheter, utnyttelsesgrader etc.....	11
4.2	Kommunesenter	11

4.3	Boligbebyggelse og kombinerte byggeområder.....	12
4.4	Fritidsbebyggelse.....	12
	Hyttestørrelser og utforming	12
	Terrasse/veranda	12
	Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig	13
4.5	Næringsvirksomhet	13
5	Bestemmelser til arealformål etter §11-7 nr. 5 og 6.....	13
5.1	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)	13
	Tiltak på eksisterende boliger, fritidsboliger i LNF	13
	Bruksendring av driftsbygninger	14
	Bruksendring av landbruksbygninger, boplasser og skogshusvære.....	14
	Fløtningsanlegg.....	14
	Deling av jordbrukseiendom	14
6	Bestemmelser for hensynssoner etter pbl § 11-8.....	15
6.1	Sikringszone.....	15
	Nedslagsfelt drikkevann, H110.....	15
6.2	Støysone	15
	Rød sone, H210	15
	Gul sone, H220	15
6.3	Faresone	16
	Fareområde for ras- og skred, H310_1	16
	Fareområde for kvikkleire, H310_2.....	16
	Fare for flom, H320_1	16
	Høyspenningsanlegg, H370	17
	Fare for forurenset grunn, H390	17
6.4	Sone med særlige angitte hensyn	17
	Hensyn friluftsliv, H530	17
	Hensyn grønstruktur, H540.....	17
	Hensyn naturmiljø, H560.....	17
	Hensyn kulturmiljø, H570.....	18
6.5	Båndleggingssone.....	19
	Båndlegging etter naturmangfoldloven	19
	Båndlegging etter andre lover.....	19
	Fredete bygninger	19
	H740 Båndlegging etter andre lover	20
	Vedlegg 1.....	21

1 Virkninger av planen (pbl § 1-5)

1.1 Forholdet til eldre

Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel med unntak av områder regulert til følgende formål:

- områder regulert til landbruks-, natur- eller friluftsområde
- områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi
- områder regulert til naturvern
- områder regulert til lekeplasser, felles uteoppholdsareal, utendørs idrettsanlegg, vegetasjonsbelte o.l.
- områder regulert til vei og annen infrastruktur

2 Generelle bestemmelser (pbl §11-9)

2.1 Krav om reguleringsplan (§11-9, nr 1)

Plankrav

Det er krav om reguleringsplan for tiltak som nevnt i pbl §20-1 første ledd bokstav a), k) og l).

Unntak fra plankrav

I eksisterende områder avsatt til boligbebyggelse kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a), tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 3 boenheter og maksimalt 1500 m² nytt tomteareal. Tomtas utnyttelse skal være i samsvar med de tettheter, utnyttelsesgrader etc. som gjelder for området.

I områder avsatt til privat og offentlig tjenesteyting kreves ikke reguleringsplan.

Unntak for plankrav gjelder ikke innenfor fareområder for ras, skred og marin leire, vist med hensynsoner i plankartet.

2.2 Utbyggingsavtaler (§11-9, nr 2)

§ 17-2. Innholdet i utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler skal ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

2.3 Krav til infrastruktur (§11-9. nr 3)

Overvann

Overvannsløsninger skal planlegges med kapasitet til å ta unna forventet økt nedbørintensitet og nedbørmengde. Naturbaserte løsninger for håndtering av overvann skal prioriteres. Dette innbefatter bevaring, restaurering og gjenåpning av bekker, ivaretagelse av våtmarker, etablering av grønne tak og vegger og kunstige bekker og basseng.

Overvannsløsninger skal ta hensyn til og fortrinnsvis bidra til å forbedre vannkvaliteten og vannmiljø.

Retningslinjer - Handtering av overvann:

- [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\)](#), Kapittel 28 Krav til byggetomta og ubebygd areal
- [Byggeteknisk forskrift \(TEK17\) med veiledning](#), Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger
- [NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#)
- [Håndtering av overvann - veileder - Miljødirektoratet](#)

2.4 Rekkefølgekrav (§11-9, nr 4)

Generelle rekkefølgekrav

Før utbygging av nye områder kan finne sted skal nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur være etablert. Dette gjelder bl.a. skole, barnehage, adkomstveier, gang- og sykkelveier, vann- og avløp, energiforsyning og uterom (uteoppholdsareal og lekeplass) for boliger, skoler og barnehager.

Før utbygging av nye områder kan finne sted skal evt. sikringstiltak mot ras- og skredfare, kvikkleireskred og flom være gjennomført.

Rekkefølgekrav til arealformål

Arealformål	Rekkefølgekrav
Boligområde Galtetjønnåsen	Før det gis tillatelse til utbygging av nye boliger i område KBA1, skal fv. 32 være lagt utenom Holtesletta. I påvente av omlegging av fv. 32 kan godkjente trafikksikringstiltak for kryssing av fv. 32 for gående og syklende være en midlertidig løsning.
Boligområde Heiveien	Før det gis tillatelse til utbygging av område B3, skal det etableres fortau langs Skauen i samsvar med godkjent reguleringsplan.

2.5 Byggegrenser (§11-9, nr 5)

Byggegrenser langs vann og vassdrag (jf. pbl. § 11-11, pkt. 5)

Det tillates ikke tiltak etter pbl. §20-1 nærmere vassdrag enn 100 m (100-metersbeltet ¹⁾), på eksisterende bygning i LNF med unntak av mindre tiltak som tilbygg, påbygg, fasadeendringer etc.

Det tillates ikke tiltak etter pbl. §20-1 nærmere vassdrag enn 50 m på eksisterende bygning i byggeområder med unntak av mindre tiltak som tilbygg, påbygg, fasadeendringer etc. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det gjøres unntak for bebyggelse og anlegg innenfor kommunesenteret.

¹⁾ 100-metersbeltet: Områder langs ferskvann som er vist på hovedkartet, inntil 100 m fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, eller til naturlig avgrensning av strandarealet i terrenget (vei, skrent el.) hvis denne ligger nærmere strandlinja enn 100 m.

Byggegrenser mot dyrka og dyrkbar jord

Byggegrense mot dyrka og dyrkbar jord skal være minimum 15 m.

Byggegrense vann- og avløpsanlegg

Byggegrense mot offentlige vann- og avløpsanlegg skal være minimum 4 m. For ledninger dypere enn 2 m skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg.

3 Tematiske bestemmelser

3.1 Funksjonskrav (§11-9, nr 5)

Universell utforming

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter § 1-6 skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Retningslinjer – Universell utforming

Prinsippene for universell utforming bør integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesielløsninger i størst mulig grad unngås, jfr.:

- *Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift (TEK 17)*
- [N100 Veg- og gateutforming | Statens vegvesen](#)
- [Håndbok V129 Universell utforming av vegger og gater | Statens vegvesen](#)

Uterom for bolig (leke- og uteoppholdsareal)

Tabell 1 Minimumskrav til samlet uterom

Område- eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk
Kommunesenter	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekkehus, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	20 % Arealet skal ligge på terrengnivå
For utbygging under 400 m ² (BRA) eller 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles lek- og uteoppholdsareal.		

Kvalitet på uterom

- Uterom skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper og skal være opparbeidet og godkjent før innflytting i første bolig.
- Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.
- Felles uterom skal ha støynivå på maks. 55 dB(A).
- Felles uterom skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Felles uterom skal ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av grøntareal. Minst 20 % av terrenget skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 m bredde for å kunne beplantes med busker og trær.
- Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.
- Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk.
- Ved etablering av uterom på lokk over gate-/terrengnivå skal det sikres løsninger som ivaretar gode gangforbindelser til nærliggende grøntområder.
- Faremomenter som fylkesvei, elv og lignende skal ikke skille bolig og lekeareal.

Areal som ikke defineres som uterom:

- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensning.
- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsarealer.
- Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger.
- Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 m, samt innglassede balkonger.

Lekeplasser

Tabell 2 Krav til lekeplasser

Lekeplassestype	Minimumskrav
Småbarnslekeplass (< 6 år)	Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m ² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.
Nærlekeplass (5-13 år)	I felles uterom på 1200 m ² eller mer skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m ² . Avstanden fra bolig skal ikke overstige 200 m. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.
Ballplass (>10 år)	En større ballplass på 2,5 daa skal være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønnstrukturen. Det må være plass til en bane på 22 x 42 m. Avstanden fra bolig bør ikke være over 500 m. Ved store feltutbygginger kan den inngå som del av felles uterom.

Skilt og reklame

For bestemmelser om skilt og reklame, se vedlegg 1 «Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger».

Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført

- i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- inntil 1 m fra eiendomsgranse

Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

3.2 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet (§11-9, nr 6 og 8)

Vassdrag

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 m på hver side som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring.

Retningslinjer - Forvaltning vassdrag

Vannkvaliteten i hovedvassdraget skal ikke forringes ved inngrep eller tiltak. Tiltak i vassdragets nedbørsfelt skal støtte oppunder miljømål for god økologisk vannforekomst, jfr. EUs vannrammedirektiv og vannforvaltningsplanene.

- [Forskrift om rammer for vannforvaltningen - Lovdata](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#)
- [Vårt verdifulle vann, Regional vannforvaltningsplan 2022-2027](#)
- [Vassdragsplan, Siljanvassdraget 1997](#)
- [Lov om vassdrag og grunnvann \(vannressursloven\)](#)
- [NVE Veileder 2/2019: Kantvegetasjon langs vassdrag](#)

Støy

Retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn for planlegging av bygninger til støyfølsomt bruksformål og etablering eller endring av støyende virksomhet etter pbl § 20-1.

Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Utredningen skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak inkludert en vurdering av effekten av disse.

Det skal fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommene:

- hverdager kl.23-07,
- søn- og helligdager,
- dag- og kveldstid, samt ekvivalente støygrenser.

Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter pbl § 20-1.

3.3 Natur, landskap og grønnstruktur (§11-9, nr 6)

Naturmangfold

Retningslinjer - Naturmangfold

Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jfr. veileder til naturmangfoldloven kapittel II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og kommunens temadata i webkartet.

- [Lov om forvaltning av naturens mangfold \(naturmangfoldloven\)](#)
- [Forskrift om rammer for vannforvaltningen - Lovdata](#)

Landskap

Bebyggelsen skal tilpasses naturlig terreng og ikke bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkt skal ivaretas. Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor dette tilfører området nye kvaliteter.

Grønnstruktur

Sammenhengende grøntstrukturer og vegetasjon som har en viktig estetisk eller miljømessig funksjon skal ivaretas.

3.4 Kulturminner (§11-9, nr 7)

Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

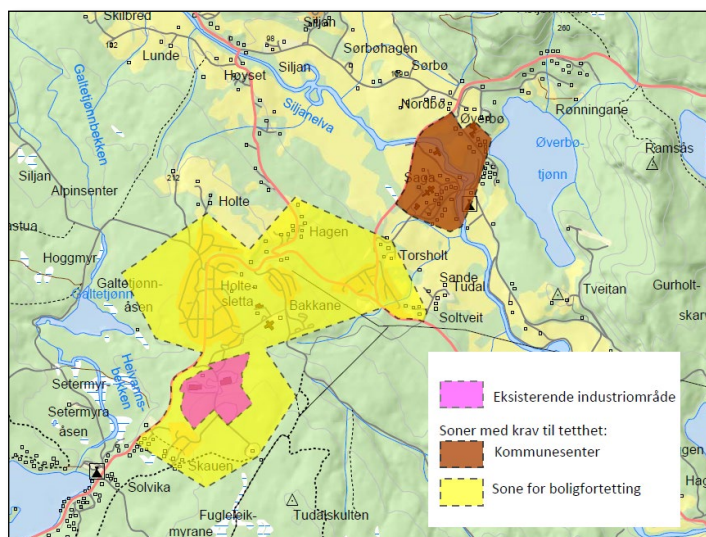
Retningslinjer - Bygninger fra før 1850

Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttale før vedtak.

4 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4

4.1 Bebyggelse og anlegg

Krav til tettheter, utnyttelsesgrader etc.



Minstekrav til tetthet for boliger

- Kommunesenter min. 4 boenheter pr dekar
- Sone for boligfortetting min. 1 bolig pr dekar

Tetthet skal beregnes pr reguleringsplan. Interne veier, lekeplasser, friområder og andre felles funksjoner inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

4.2 Kommunesenter

Retningslinjer for kommunesenteret (jfr. illustrasjon i pkt.4.1.)

Kommunesenterets rolle er å dekke lokale behov til daglig handel og tjenester. God tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende vil vektlegges. Kommunesenteret bør tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme kommunesenterets rolle. Dette betyr at funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter og boliger bør plasseres i kommunesenteret.

Bygninger

Bygningers størrelse, form og lokalisering bør blant annet ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser osv., som gir intimitet og trygghet. Bygningene bør ha fasader, innganger mm. som bevisst henvender seg til de uteområder byggene skal samspille med. Bygningene bør utformes og plasseres på en slik måte at det styrker opplevelsen av at de hører sammen og er en del av sentrumsområdet.

Varelevering

Vareleveranse bør legges til den side av bygning som gir best trafikal løsning og ikke kommer i konflikt med myke trafikanter og parkering i området.

Adkomst

Adkomster bør legges slik at beboerne i området «inviteres» inn og «forbikjørende» synes det er naturlig å stoppe her. (Fremmer bruken av kommunesenteret).

Veg

Interne veger bør legges slik at de opptar minst mulig areal (arealeffektivt).

Kjøreareal og gangareal skal separeres slik at utearealene oppleves som trygge for gående og syklende.

Park/lek/torg/grønt

Uteareal bør utformes slik at de stimulerer til opphold og fungerer som gode møteplasser til bruk for alle. Arealene bør legge til rette for både aktiviteter og rekreasjon. Utearealene bør ha gode kvaliteter med hensyn på materialvalg. Det bør settes av plass til informasjonstavle innenfor områdene.

4.3 Boligbebyggelse og kombinerte byggeområder

Område B1 – B3 er avsatt til framtidig boligformål. Område KBA1 – KBA4 er avsatt til framtidig boligformål i kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting.

Tabell 3 Krav til utnyttning

Område – kode	Områdebeskrivelse	Maks BYA
B1- Mølleåsen	Boligformål	40 %
B2- Bakkane	Boligbebyggelse	Regulert
B3- Heiveien	Boligbebyggelse	40 %
KBA1- Galtetjønnåsen	Kombinert bolig- og tjenesteyting	40 %
KBA2- Mølletomta	Kombinert bolig- og tjenesteyting	70 %
KBA3 - Sentrum	Kombinert bolig- og tjenesteyting	40 %
KBA4 - Sentrum	Kombinert bolig- og tjenesteyting	Regulert, 25 %
KBA5 - Sentrum	Kombinert bolig- og tjenesteyting	40%
KBA6 – Holtesletta/Solvika	Kombinert næringsbebyggelse og avfallsanlegg (mottak hageavfall)	70 %

4.4 Fritidsbebyggelse

Hyttestørrelser og utforming

Tabell 4 Krav til utnyttning

Område – kode	Maks m ² BRA (inkl. bod/anneks, ekskl. terrasse/veranda)
FB1 - Heivannet øst	80
FB2 - Heivannsåsen	140
FB3 - Meitjennåsen	140
FB4 - Heivannet nord	140
FB5 - Vanebu	140
FB6 - Svartangen	140
FB7 - Kvisla	140
FB8 - Auen	140
Det tillates ikke oppført nye hytter i område FB1-FB8	
Maksimal mønehøyde er 5m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.	
Ved flatt tak er maksimal gesimshøyde 4m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.	

Terrasse/veranda

Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og skal ikke overstige 30 m². Inntil 20 m² av terrasse/veranda tillates åpent overbygd. Pilarer for terrasse/veranda skal ikke overstige 0,5 m, målt fra eksisterende terreng.

Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig

I områder avsatt til fritidsbebyggelse skal det ikke åpnes for helårsboliger med unntak av område FB2-Heivannsåsen. For å få godkjent bruksendring i FB2 skal bygningen være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og tilfredsstillende kriteriene angitt i retningslinjene «Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig».

Retningslinjer - Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig

Ved søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig bør følgende kriterier være ivarettatt før dispensasjon eventuelt kan gis.

Den omsøkte fritidsboligen bør:

- ikke ligge i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag
- ikke medføre negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke medføre forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften
- utgjøre en huskrull sammen med minimum to boliger på stedet
- tilfredsstillende krav til godkjent vann og avløpsledning
- tilfredsstillende krav til godkjent avkjørselstillatelse
- tilfredsstillende gjeldende støykrav
- tilfredsstillende krav til parkering og uteoppholdsareal
- tilfredsstillende tekniske krav som gjelder for helårsbolig
- ligge i område med opparbeidet infrastruktur som sikrer trygge skoleveier

Etter en samlet vurdering skal fordelene ved en bruksendring være klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19-2 andre avsnitt.

4.5 Næringsvirksomhet

Tabell 5 Krav til utnytting

Område – kode	Områdebeskrivelse	Maks BYA
NÆ1 - Holtesletta utvidelse	Næringsvirksomhet	70 %
NÆ2 - Holtesletta	Næringsvirksomhet eksisterende	70 %
NÆ3 - Siljan sentrum	Næringsvirksomhet	70 %

5 Bestemmelser til arealformål etter §11-7 nr. 5 og 6

5.1 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Tiltak på eksisterende boliger, fritidsboliger i LNF

Retningslinjer - Boliger og fritidsboliger i LNF

Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg av eksisterende bolig i LNF kan tillates.

Tilbygg eller påbygg av eksisterende fritidsbolig i LNF kan tillates innenfor rammene gitt i pkt. 4.4. Fritidsbebyggelse. Tilbygg eller påbygg bør ikke plasseres nærmere vann enn eksisterende fritidsbolig.

Bruksendring av driftsbygninger

Retningslinjer - Bruksendring av driftsbygninger

Bruksendring av eksisterende landbruksbygning til annen næring kan tillates. Vedlagt søknaden skal det følge prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige effekten av tiltaket.

Bruksendring av landbruksbygninger, boplasser og skogshusvære

Retningslinjer - Bruksendring av landbruksbygning

Bruksendring av eksisterende landbruksbygning til annen næring kan tillates. Vedlagt søknaden skal det følge prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige effekten av tiltaket.

Retningslinjer - Bruksendring av setervoller, gamle boplasser og skogshusvære

På setervoller, gamle boplasser, ved skogshusvære og fløtningsstuer med eksisterende bebyggelse, utenfor 100-metersbeltet, kan tillates:

- *Bruksendring av eksisterende bygning til fritidsboliger*
- *Oppført inntil 2 bygg, hver på maks. 35 m² BYA, med enkel standard for overnatting.*
- *Tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området.*

Tiltakene bør være tilgjengelig for allmennheten og vil blant annet kunne omfatte:

- *Informasjonstiltak; tavler, merking*
- *Fysiske tiltak; gapahuker, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk og kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv.*

Mønehøyde maks. 6 m, gesimshøyde maks. 3,5 m, over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det er en forutsetning at det eksisterer bebyggelse fra før på disse eiendommene for å kunne få ført opp nye enheter, og tiltakene skal være knyttet til gårds- eller opplevelsesturisme.

Fløtningsanlegg

Retningslinjer - Tiltak i tilknytning til fløtningsanlegg

I LNF-områdene kan det tillates tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området. Disse kan være:

- *Informasjonstiltak; tavler, merking*
- *Fysiske tiltak; gapahuker, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk/kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv.*

Tiltakene bør være tilgjengelige for allmennheten.

Deling av jordbrukseiendom

Retningslinje – Deling av jordbrukseiendom

Når jordbrukseiendommer blir solgt som tilleggsjord, kan bebyggelsen fradeles som boligeiendom.

- [Lov om jord \(jordlova\) - Kap. V. Deling av landbrukseigedom](#), § 12 Deling

6 Bestemmelser for hensynssoner etter pbl § 11-8

6.1 Sikringszone

Nedslagsfelt drikkevann, H110

Kart-kode	Navn på sone	Drikkevannskilder i Siljan kommune
H110_1	Nedslagsfelt drikkevannskilde	<ul style="list-style-type: none">Farris (for Larvik kommune, Porsgrunn kommune og for Vestfold interkommunale vannverk)Skisjø (for Siljan kommune)Åstjenn lokal vannkilde for spredbygde boliger
Det tillates ikke tiltak innenfor nedslagsfeltet for drikkevann som kan bidra til å forringe drikkevannskvaliteten.		
Retningslinjer - Drikkevann <ul style="list-style-type: none">Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)NVE Veileder 1/2021: Veileder til vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags- og grunnvannstiltakForskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften)Veileder-til-drikkevannsforskriften.pdf (unikwater.com) <p><i>Alle planer om tiltak i vannkilden, inkl. nedslagsfeltet, skal forelegges vannverkseier til uttalelse. Vannverkseier vil gi utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet.</i></p>		

6.2 Støysone

Rød sone, H210

Kart-kode	Navn på sone
H210_1 og 2	Skytebane ved Øverbøtjønna
H210_3	Skytebane Almedalen

Det tillates ikke oppført ny støyfølsom bebyggelse med fasadenivåer over grenseverdi for rød støysone i tabell 1 i T-1442.2. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates innenfor rød støysone så lenge antall boenheter ikke økes.

2) Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, skoler, barnehager, helsebygg, fritidsboliger og rekreasjonsarealer.

Gul sone, H220

Kart-kode	Navn på sone
H220_1 og 2	Skytebane Øverbøtjønna
H220_3	Skytebane Almedalen
H220_4	Skytebane ved Meitjenn

Ny følsom bebyggelse innenfor gul støysone kan vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442. Boenheter med fasadenivåer over grenseverdi i tabell 2 i T-1442, skal ha minst en fasade mot stille side og tilgang til lek- og uteoppholdsareal, med støynivå under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442.

6.3 Faresone

Fareområde for ras- og skred, H310_1

H310_1akt Sonen viser aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Ras- og skredfare skal dokumenteres av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Tiltaket skal oppfylle krav til sikkerhet, helse og miljø. Det skal gjøres rede for evt. risikoreduserende tiltak, medregna eventuelle restriksjoner på virksomheter (for eksempel skogbruk).

Fareområde for kvikkleire, H310_2

H310_2akt Sonen viser aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kvikkleirefare skal utredes av geoteknisk fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Tiltaket skal oppfylle krav til sikkerhet, helse og miljø. Det skal gjøres rede for evt. risikoreduserende tiltak, medregna eventuelle restriksjoner på virksomheter (for eksempel skogbruk).

H310_2fare Sonen viser tidligere kartlagte kvikkleiresoner med reell fare for kvikkleireskred.

Fare for flom, H320_1

H320_1akt Sonen viser aktsomhetsområde for 200-årsflom. Reell fare for flom skal vurderes av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader. Det skal gjøres rede for evt. risikoreduserende tiltak, medregna eventuelle restriksjoner på virksomheter (for eksempel hogst i kantsoner).

Bygningsdeler, laveste gulvnivå for bolig og faste installasjoner som er sårbare for vannskader, skal ikke ligge under kotehøyden for 200-årsflom.

Retningslinjer – Faresoner

- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
- [Rundskriv H-5/18_Samfunnssikkerheti planlegging_byggesaksbehandling.pdf \(regjeringen.no\)](#)
- [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\), Kapittel 28 Krav til byggetomta og ubebygd areal](#)
- [Byggeteknisk forskrift \(TEK17\) med veiledning, Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger](#)
- [Kartbasert veileder for reguleringsplan \(arcgis.com\)](#)
- [Sikringshåndboka: Skred i bratt terreng \(nve.no\)](#)
- [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)
- [NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom.](#)
- [NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger](#)
- [NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#)
- [Håndtering av overvann - veileder - Miljødirektoratet](#)
- [NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar](#)
- [NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker](#)

Høyspenningsanlegg – H370, Ikke vist i plankart

Retningslinjer- Elektromagnetiske felt

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nært høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, bør det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μ T. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene bør foreslå avbøtende tiltak.

Fare for forurenset grunn, H390

Sonen viser fare for forurenset grunn. Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om byggetillatelse eller dispensasjonssøknader gjøres undersøkelser, risikovurderinger og evt. opprydding av forurenset grunn.

Retningslinje forurenset grunn

- [Forskrift om begrensning av forurensning \(forurensningsforskriften\).](#)

6.4 Sone med særlige angitte hensyn

Hensyn friluftsliv, H530

Kart-kode	Navn på sone	Tillatelse til tilrettelegging
H530_1	Viddaseter og Tudalskulten	Innenfor formål avsatt til friluftsliv tillates tilrettelegging for allmennheten i form av skiløyper, gapahuk, gammer, skilting, parkering og stall for løypemaskin i samråd med grunneier.

Hensyn grønnstruktur, H540

Kart-kode	Navn på sone	Tillatelse til skjøtsel
H540_1 til 7	Grønnstruktur langs Siljanvassdraget innbefatter områdene ved: <ul style="list-style-type: none"> – Sporevann – Vanbuvann – Oppdalsvatnet – Øverbøtjønn – Gorningen – Laksjø 	Følgende tiltak tillates langs Siljanvassdraget: <ul style="list-style-type: none"> – Ta ut gamle trær nærmest vannkanten for å unngå at rotvelter forårsaker oppstuvning og erosjon. – Fjerne nedraste trær, kvist og avfall som kan føre til oppdemming/oppstuvning.

Retningslinje

Fjerning av kantsonevegetasjon er søknadspliktig etter Vannressursloven §11. Søknad sendes Statsforvalter.

- [NVE Veileder 2/2019: Kantvegetasjon langs vassdrag](#)
- [PowerPoint-presentasjon \(vassdragsforbundet.no\)](#)

Hensyn naturmiljø, H560

Kart-kode	Navn på sone	Naturtype
H560_1	Galtetjønn Ø,	Gammel lågurtgranskog
H560_2	Industriveien NV	Rik svartorsumpskog

Hensyn kulturmiljø, H570

Kart-kode	Navn på sone	ID i Askeladden	Vernestatus
H570_1	Grorud kirkested	ID 84430	Listeført kirke, NASJONAL VERDI
H570_2	Siljuhaugen		
<p><i>Retningslinjer for H570_2 – ‘Hensynssone omkring Siljuhaugen’</i></p> <p>Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres.</p> <p>Ved søknadsbehandling av eksisterende bygg, inklusive tilbygg og påbygg, skal bygningers opprinnelige stiluttrykk og utseende vektlegges. Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder – Form, karakter, volumer – Materialbruk, fargebruk, detaljering – Fasadeuttrykk <p>Før søknadsbehandling skal det vurderes om opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres i stedet for å utskiftes. Viktige elementer som berører bygningens uttrykk, slik som volum, byggehøyder, takform, taktekking, fasadekledning, vindusutforming og opprinnelig stiluttrykk skal vektlegges i vurderingen av omsøkt tiltak.</p> <p>Opprinnelig stiluttrykk skal dokumenteres ved bruk av bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse før eventuelle tiltak igangsettes.</p>			
H570_3	Søndre Hogstadseter		
<p><i>Retningslinjer for sone H570_3 – ‘Søndre Hogstadseter’</i></p> <p>Stulen/setertunet Søndre Hogstadseter er vist som hensynssone i og utenfor området for råstoffutvinning. Ved detaljplanlegging (utarbeiding av reguleringsplan og driftsplan) for masseuttak ved Søndre Hogstadseter skal dette kulturmiljøelementet hensyntas i nødvendig utstrekning.</p>			
H570_4	Moholt jernverk, Kullkjelleren	ID 118384	Fredningssak avbrutt
<p><i>Retningslinjer for sone H570_4 – ‘Moholt jernverk’:</i></p> <p>Det kulturhistorisk verdifulle området med rester etter jernverksdrift skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Området kan tilrettelegges for opplevelse med rasteplasser og uteinformasjon og brukes til felles, åpne arrangementer. Varige og midlertidige tiltak for å sikre området bruk i forbindelse med arrangementer skal godkjennes av kommunen. Tiltak skal begrenses til nødvendige tiltak.</p>			
H570_5	Telefonkiosk Heivannet		Statlig listeført
H570_6	Dam Gorningen		Statlig listeført
H570_7	Kiste kraftstasjon		Innspill til rev. av listeførte kulturminner
H570_8	Hogstad kraftverk		Innspill til rev. av listeførte kulturminner

6.5 Båndleggingszone

Båndlegging etter naturmangfoldloven

Kart-kode	Navn på sone	Link til forskrift
H720_1	Grandalsåsen naturreservat	Forskrift om vern av Grandalsåsen naturreservat
H720_2	Vindfjell naturreservat	Forskrift om vern av Vindfjell naturreservat

Båndlegging etter andre lover

Kart-kode	Navn på sone	ID i Askeladden	Vernestatus
H730_1	Siljan kirkested, middelalderkirke	ID 85431	Automatisk fredet, i medhold av kulturminneloven. Nasjonal verdi
<p><u>Bestemmelse</u> for H730_1 – Siljan kirkested, middelalderkirke: Siljan kirkested, middelalderkirke er automatisk fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 (kulml.) § 4, første ledd, pkt. A.</p> <p>Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje med mindre det foreligger en dispensasjon etter kulturminneloven § 8.</p> <p>Innenfor middelalderkirkegården er det bare tillat med gravlegging i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.</p> <p>Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i nærområdet til kirken skal det tas hensyn til kirkas plassering i landskapet og nærliggende kulturmiljø.</p>			

H730_2	Torsholt	ID 86845	Vedtaksfredet bygning, i medhold av kulturminneloven. Nasjonal verdi
H730_3	Siljuhaugen	ID 88241	Automatisk fredet, i medhold av kulturminneloven
H730_4	Fiskebekkåsen	ID 5989	Gravrøyser. Automatisk fredet, i medhold av kulturminneloven
<p><u>Retningslinjer for H730_4 – Gravrøyser ved Fiskebekkåsen</u> Ved skogsdrift skal det tas særskilt hensyn til områdets kulturhistorisk verdifulle gravrøyser og Gamleveien. Området kan tilrettelegges for opplevelse med rasteplasser og uteinformasjon.</p>			

Fredete bygninger

<p><u>Retningslinjer for fredete bygninger</u> Alle tiltak på fredede bygninger ut over vanlig vedlikehold krever dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om godkjenning av inngrep skal sendes Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket er planlagt satt i gang.</p>

H740 Båndlegging etter andre lover (Verna vassdrag)

Kart-kode	Navn på sone	Link til forskrift
H740_1	Siljanvassdraget	Verna vassdrag Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Hensynssonen er ikke vist i plankartet siden båndleggingsområdet dekker det meste av kommunen.

H740 Båndlegging etter andre lover (Energiloven)

Kart-kode	Navn på sone	Link til forskrift
H740_2	Transmisjonsnett	Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen. Alt terrengarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Statnetts anlegg. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring i overdekning av jordkabler, skade på mastejording eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde til luftledningsanlegg.
		Retningslinje Anleggsmaskiner-og-elektriske-anlegg.pdf (snett.no)

Vedlegg 1

Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

(Dette er en detaljering av bestemmelsenes pkt.4.1.3.)

REKLAMEINNRETNINGER. OMRÅDEHENSYN

- 1.1. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område.
- 1.2. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt.
- 1.3. Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- 1.4. I sentrale områder tillates ikke frittstående reklameinnretninger som ikke er utformet spesielt for å passe inn.
- 1.5. I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.
- 1.6. På parkeringsplasser, rivningstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.
- 1.7. Lysreklame må ikke oppføres, med unntak av i områder regulert til forretninger, og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

FORMINGSKRITERIER

- 2.1. Skilt- og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2. De skal ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen, jf. pbl § 30-3 første ledd.
- 2.2. Skilt- og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningsmiljøet forøvrig. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
- 2.3. Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- 2.4. Skilt- og reklameinnretninger må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk, gesims, stolpe eller støyskjerm/gjerde. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver e.l. som plasseres på gesims, for eksempel på bensinstasjoner.
- 2.5. Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m². Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.
- 2.6. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.

- 2.7. Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.
- 2.8. Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m.
- 2.9. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant. Største tillatte areal er 1,5 m². På fredede eller bevaringsverdige bygninger eller miljøer skal maks. størrelse være 0,5 m².
- 2.10. Markiser skal følge til vindusåpninger. Annen merking enn firmanavn eller logo skal ikke brukes.
- 2.11. Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen. Folie på inntil 1/3 av vinduers høyde kan tillates, slik at det oppnås utsyn innenfra samt lysinlipp utenfra. Folie skal i all hovedsak være mest mulig transparent (tilsvarende frosset glass), for å ivareta vinduets funksjon og utforming.

FJERNING AV SKILT, REKLAMEINNRETNINGER M.V.

- 3.1. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- eller reklameinnretning, som etter kommunens skjønn strider mot kravene i pbl § 30-3 første ledd, eller innretning som kommunen finner at er i strid med pbl § 29-2.
- 3.2. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.