

# Reguleringsplan for Torstveitvegen 37

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 202401

Dato: 26.08.2024

## 1 Planens hensikt

---

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av to til seks boliger. Boligene vil inngå i prosjektet "Omsorg på landet" i regi av Midt-Telemark Bustadstifting, der det gjennom medleverturnus skal legges til rette for botrening for mennesker med spesielle behov (ikke rus). Det vil være Midt-Telemark kommune som skal tildele plass og bemanne boligene.

### 1.1 Reguleringsformål (jf. Plan- og bygningsloven §12-5)

Området er regulert til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**  
Offentlig eller privat tjenesteyting – omsorgsbolig
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**  
Kjøreveg  
Annen veggrunn – grøntareal  
Parkering
- **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)**  
Naturområde  
Vegetasjonsskjerm
- **Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)**  
Landbruksformål
- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**  
Bevaring naturmiljø  
Støysoner
  - Rød sone iht. T-1442
  - Gul sone iht. T-1442
- **Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)**  
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Overvannshåndtering

- Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet. Ved søknad om tiltak skal det foreligge en VA-plan og plan for overvannshåndtering, som skal godkjennes av kommunen.
- Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

### 2.2 Støy

- Grenseverdier angitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende i denne planen.

### 2.3 Uteoppholdsarealer

- Det skal være minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig.
- Uteoppholdsarealet skal være et sammenhengende areal på min. 5x7 meter.
- Min. 50% av uteoppholdsarealet skal være felles.
- Området avsatt til felles uteopphold skal egne seg til variert aktivitet, opparbeides med god kvalitet og materialbruk, og ha et grønt preg.

### 2.4 Parkering og adkomst

- Det skal være min. 2 parkeringsplasser for bil pr. bolig.
- Det skal være min. 2 parkeringsplasser for sykkel pr. bolig.
- Min. halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.
- Adkomst til boligene skal være fra KV.

### 2.5 Renovasjonsløsning

Renovasjon skal bygges inn/skjermes. Avfallshåndtering skal løses i samsvar med den til enhver tids gjeldende norm for kommunen.

### 2.6 Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker– om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8 andre ledd)

### 2.7 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer. Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesielløsninger i størst mulig grad unngås. De til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven skal være førende for utforming av bygg og uteområder.

### 2.8 Matjord

Ved omdisponering av matjord, skal matjorda nyttiggjøres innenfor planområdet. Omdisponering skal beskrives i matjordplan.

## 2.9 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

### 2.9.1 Situasjonsplan

Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500/1:250. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann.

Planen skal inneholde:

- a) Plassering av bygg og avstander til andre bygg, grenser og veger
- b) Adkomst, interne gangveger, sykkelparkering og evt. biloppstillingsplasser
- c) Disponering av felles og privat uteareal, inkludert snøopplag
- d) Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk i fellesområder
- e) Plassering av felles renovasjon.

### 2.9.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur og håndtering av overvann. Planene skal være i henhold til kommunens enhver tids gjeldende normer og krav.

### 2.9.3 Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, **hensyn til større trær**, omlegging av EL-linjer og trafiksikkerhet.

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Offentlig eller privat tjenesteyting – omsorgsbolig (T)

Innenfor området tillates omsorgsboliger med tilhørende anlegg, herunder parkering, carport og utearealer.

#### a. Utforming

- Bebyggelsen skal ha en tiltalende form. Ny bebyggelse og utomhusanlegg skal plasseres og utformes slik at den fremstår med et helhetlig preg når det gjelder plassering, volum og material- og fargebruk.
- Tillatt takform er saltak og pulttak. Maks gesimshøyde for saltak er 6,5 m og mønehøyde 9 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde for pulttak er 8 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Saltak skal ha takvinkel mellom 22-40 grader og pulttak skal ha takvinkel mellom 8-22 grader.

#### b. Byggegrenser

- Byggegrenser er angitt i planen. Der byggegrense ikke er angitt, går byggegrense i formålsgrense.
- Byggegrense mot dyrka mark er 10 m i vest og 20 m i øst.
- Garasjer og parkering kan plasseres 1 m fra tomtegrense og dyrka mark, men min. 2 m fra grense mot veg.

#### c. Grad av utnytting

- Det tillates utbygd inntil 30 % BYA. Krav til tetthet er minimum 1,0 boenhet per daa. Personalbase teller som én boenhet.

### 3.2 Landbruksformål (L)

- Bare tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget til gården, og tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.
- Nye landbruksbygninger tillates ikke på dyrka eller dyrkbar mark med mindre det kan dokumenteres at det ikke er mulig med alternativ lokalisering på eiendommen. Plassering skal tilpasses kulturlandskapet.

### 3.3 Naturområde (GN)

- Asketrær, osp og selje i kantvegetasjonen skal bevares.
- Tiltak for å fremme friluftsliv og turveger kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner opprettholdes.

### 3.4 Kjøreveg (KV)

- Kjøreveg (KV) er privat.

### 3.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- Annet vegareal som utgjør fyllinger og skjæringer skal anlegges med toppdekke og såes til.
- Eierform for AVG følger tilstøtende veg.

### 3.6 Parkering (P)

- Parkering (P) er privat og skal være felles for boligene.

### 3.7 Vegetasjonsskjerm (VS)

- Vegetasjonsskjerm (VS). Det skal etableres en vegetasjonsskjerm/hekk som skjermer mot avdrift fra sprøytemidler og støv fra landbruksareal. Vegetasjonsskjerm kan klippes til en høyde som ikke skygger for sol og utsikt for boligene og for landbruksareal, men minimumshøyde skal være 2,5 m.

## 4 Hensynssoner

---

### 4.1 Bevaring naturmiljø (H32)

- Innenfor H560 skal asketrær som ikke er til hinder for utbygging bevares.

### 4.2 Støysone

- Rød og gul støysone er vist som hensynssoner i plankartet.

## 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2)

- Felles uteareal skal anlegges innenfor #1.
- Område #2 skal ikke bygges ut med mindre det er vurdert at øvrige utbyggingsområder i planen ikke er egnet for utnyttelse. Forhold som skal vurderes er dagens bruk av området til dyrkingsareal og helseaspektet knyttet til brukerne.

## 6 Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før rammetillatelse

Skal det foreligge:

- Godkjent plan for overvannshåndtering og VA.

### 6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være gjennomført:

- Geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringsforhold, utført av geoteknisk sakkyndig.

### 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Felles uteoppholdsarealer iht. utomhusplan.
- Renovasjonsløsning
- Avkjørsel til eiendommen skal være opparbeidet i tråd med kommunens veinorm.

### 6.4 Byggetrinn

Arealer ved eksisterende boplass (mot vest) skal bygges ut før det kan bygges innenfor resterende arealer avsatt til utbyggingsformål (mot øst).