

Arkivsak: <saksnummer>
PlanID:

Reguleringsplan for Oterholtvegen 2

Føresegner

Detaljregulering

Datert <sett inn dato>
Vedteken <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

1 GENERELT

1.1 Avgrensing av planområdet

Reguleringsføresegnene gjeld for regulert område som er vist med plangrensei plankartet i målestokk 1:500 datert 25.05.2024.

1.2 Siktemålet med reguleringsplanen

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ei vidare bustadutvikling av Oterholtevegen 2, med to nye firemannsbustadar og tilhøyrande infrastruktur.

1.3 Området blir regulert for følgende formål

Busetnad og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

- | | |
|---|-------|
| • Bustader – konsentrert småhusbusetnad | BK1-2 |
| • Renovasjonsanlegg | RA |
| • Leikeplass | LEK |
| • Anna uteopphaldsareal | AUT |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl§12-5 nr.2)

- | | |
|-----------------------------|-----|
| • Køyreveg | KV |
| • Anna veggrunn, grøntareal | AVG |
| • Parkeringsplassar | PP |

Omsynssone

- | | |
|-----------------------|--------|
| • Frisikt | (H140) |
| • Andre sikringssoner | (H190) |

2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om tiltak skal det følgje med ein meir detaljert utomhusplan som viser heilskaplege løysingar for heile det aktuelle byggjeområdet. Ved etappevis utbygging innanfor eit byggjeområde kan utomhusplan tilpassast med mellombelse løysingar for areal som vil bli ramma av kommande byggjetrinn. Utomhusplanen skal utarbeidast i målestokk 1:200 eller betre over eigedommen og skal gjera greie for:

- Plasseringa av bustad
- Tilstøytane og tilhøyrande samferdselsanlegg
- Åtkomstforhold, sykkel- og bilparkering
- Terrengebearbeiding, kotehøgder, materialbruk
- Uteareal, tre og plantering
- Handtering av overvatn og flaumvegar på terreng
- Renovasjon
- Støyskjerm

Lista er ikkje uttømmende.

2.1.2 Teknisk Plan

Ved søknad om igangsetjing skal ein leggje fram teknisk plan godkjent av Midt-Telemark kommunen. Planen skal minimum visa opparbeiding av vegar, fortau med skjeringar/fyllingar og forstøtningsmurer, framføring av vass- og avløpsleidningar, overvasshandtering, belysning, straumforsyning, renovasjon, og annan teknisk infrastruktur.

Planen skal formast ut i tråd med VA-norma til kommunen og Standard abonnementsvilkår og beskriva løysingar for vatn og avløp på området.

Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal vera godkjent av Midt-Telemark kommunen før igangsetjing.

Det skal også vedleggast godkjenning/aksept for tilgang til sløkkevatn, brannsikkerheitstiltak og tilkomme/oppstillingsplass for brann- og redningsbilar frå Nome og Midt-Telemark brann og redning. Godkjent løysing for teknisk infrastruktur skal førekomme frå gjeldande nettselskap før igangsetjing.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

Dei til kvar tid gjeldande retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging skal liggja til grunn og tiltak etter pbl. § 20-1. (Gjeldande retningslinje er pr. no T-1442/2021).

Eksisterande bustad (BK1) og leikeareal (LEK) skal skjermast mot vegstøy med støyvoll/gjerde i samsvar med juridisk linje regulert støyskjerm i plankart.

2.2.2 Støyskjerm på minst 1,8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng skal etableres i tråd med juridisk linje «regulert støyskjerm» på plankartet. Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegginga T-1520, skal leggjast til grunn for tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegginga (T-1520) kap. 6 blir gjordende under anleggsperioden.

2.2.3 Naturverdiar og framande arter

Massar frå anlegget må behandlast som infiserte massar av framande artar og må ikkje spreiest til naturområde, men deponerast på godkjent deponi.

2.2.4 Grenser til dyrka mark

Det blir tillate vegetasjonsskjerm mot dyrka mark. Det skal da brukas stadeigen vegetasjon i vegetasjonsskjermen.

2.3 Samfunnssikkerheit og beredskap

2.3.1 Brannsikkerheit og sløkkjevatn

Det skal vera tilgang til sløkkjevatn i hydrant eller kum til gjeldande tomt.

Retningslinjer skal overhaldast når det gjeld sikkerheit ved brann og brannspredning mellom byggverk.

2.3.2 Overvatn

Overvatn skal handterast med trestegsprinsippet, gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar.

Terreng- og overflateutforming, grøntareal og handtering av overvann skal samordnast.

2.4 Automatisk freda kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid blir automatisk freda kulturminne avdekte, skal arbeidet umiddelbart stansast og kulturminnestyresmakta blir varsla, jf. lov om kulturminne av 9. juni 1978 nr.50, § 8. Tiltakshavar har ansvar for at dei regionale kulturstyresmaktene blir varsla omgåande.

3 Føresegner til arealformål

3.1 Busetnad og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Bustader – konsentrert småhusbusetnad (BK1-2)

- Området BK er satt av til bustader, konsentrert småhus med tilhøyrande anlegg.
- Det blir tillate etablert rekkjehus, to- og firemannsbustader innanfor planområdet.
- Busetnaden skal organiserast og brytast opp slik at det ikkje er meir enn 4 einingar innanfor same bygg.

3.1.1.1 Byggjehøgde

- Maksimal tillat mønehøgde er 8 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.1.2 Byggegrenser

- Primærbygg skal plasserast innanfor byggegrenser oppgjeve på plankartet. Utvendige trapper, terrassar og balkongar kan liggje utanfor byggegrense mot dyrka mark.
- Sekundærbygg kan etablerast nærare vegen enn oppgitt byggegrense, dersom utgang/køyring ikkje medfører direkte ferdsel ut på køyrevegen.
- Der byggegrense ikkje er oppgjeve er byggegrense i formålsgrense.

3.1.1.3 Utnytting

- Maksimal tillate BYA er oppgjeve på plankartet.

- b) Sekundærbygg som garasje og uthus skal klart underordnast primærbygget i storleik og høgd, og formast ut i samsvar med funksjonen sin. Garasjebygg skal ikkje overstiga $BYA=50 \text{ m}^2$.

3.1.1.4 Busetnadsstruktur og bygningsutforming

- a) Sekundærbygg skal vera underordna primærbygg.
- b) Anlegg for parkering, mindre buer og anna anlegg tilhøyrande uteopphaldsanlegg er tillate etablert utanfor byggjegransa.
- c) Innanfor områda BK1-2 skal det byggjast med saltak eller valmtak med takvinkel på mellom 20-34 grader.

3.1.1.5 Uttrykk og materialbruk

- a) Busetnaden skal ha ei tiltalande form. Fargeval på tak og bygning blir tilpassa eksisterande omgivnadene.
- b) Det er ikkje tillat med reflekterande takflater. Garasje/uthus skal harmonera med hovudhuset mhp. Form, materialbruk og farge.

3.1.1.6 Uterom bustad

- a) Område- og bustadtype skal oppfylle minimumskrav til samla uteareal til kvar tid gjeldande arealdel. 50 m^2 pr. 100 m^2 BRA bustadformål/ per buening. Minimum samanhengande areal $5 \times 7 \text{ m}$.
- b) 50% av felles uteopphaldsareal skal vere på terrengnivå.
- c) Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Areala blir plasserte og blir opparbeidde med sikte på best mogleg utnytting av solforhold og lokalklima. Det skal skjermast mot vanleg vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjamdøgn.
- d) Takterrasse/takhage skal vera utforma slik at han gir tilstrekkeleg tryggleik, med særleg vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal formast ut slik at uteareala får tilstrekkeleg le.
- e) Småbarnsleikeareal skal opparbeidast i BK1, LEK og/eller AUT.

3.1.1.7 Parkering

- a) Opparbeiding av bil- og sykkelparkering skal tilfredsstilla den til kvar tid gjeldande arealdelen.
- b) Bilparkering for bustad skal vera minimum 1,2 oppstillingsplassar pr. buening under 50 m^2 BRA og minimum 1,8 plassar per buening over 50 m^2 BRA..
- c) Det skal vere minst 2 sykkeloppstillingsplassar per buening, derav minst 1 under tak.

3.1.2 Renovasjon (RA)

- a) Avsett område skal brukast for oppstilling av felles renovasjonsløysingar for tomtene BK1-2
- b) Plassering av felles renovasjon/avfallshandtering skal løysast i samsvar med ein kvar tids gjeldande norm frå kommunen.

3.1.3 Anna uteopphaldsareal (AUT)

- a) Området er felles for bueningar innanfor område BK2.
- b) Det skal leggjast til rette for opphaldssoener med benker og vegetasjon i form av buskar, tre og andre plantar som støttar opp om naturmangfald og spesielt pollinerande insekt.
- c) Det skal sikrast god tilgjengelegheit til felles utandørs opphaldsareal.

3.1.4 Leikeplass (LEK)

- a) Leikeplass skal opparbeidast som leikeplass for born i alderen 2-10 år med opphaldsfunksjonar for andre aldersgrupper.
- b) Leikeplass skal vera felles for alle bueningar innanfor planområdet, og skal leggjast til rette som felles leikeområde.
- c) Leikeareala skal sikrast mot støy, trafikkfare og annan helsefare. Støyskjerm og vern mot trafikkulykke kan samordnast.
- d) Avgrensing mot køyreareal (KV) skal sikrast med gjerde, pullertar og/eller vegetasjon/hekk.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Køyreveg (KV)

- a) Føremålet skal nyttast til køyretrafikk og gang- og sykkeltrafikk.
- b) Det skal leggjast fast dekke i føremålet.

3.2.2 Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

- a) Innanfor område avsett til annan veggrunn tillatast det nødvendige skjeringar og fyllingar, og nødvendige tekniske installasjonar og liknande, som ikkje er til hinder for bruken til området som del av trafikkområdet.

3.2.3 Parkeringsplassar (PP)

- a) Området er felles for bebuarar innanfor områdene BK1-2.
- b) Minimum 1 av plassane skal vere tilpassa funksjonshemma.

4 Føresegner til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt (H140)

- a) Det skal ikkje være sikthindringar på meir enn 15 cm i diameter med meir enn 0,5 m høgde over tilstøytane vegbane.

4.1.2 Andre sikringssoner (H190)

- a) Formålet omfattar trasé for eksisterande VA – leidningar. Inngrep tillatast ikkje innanfor sonen utan godkjenning av Midt-Telemark kommune.
- b) Tiltak innanfor sikringssona kan tillatast dersom eksisterande leidning blir lagt ned eller lagt om.

5 Rekkefølgjeføresegner

5.1 Før rammeløyve

Skal det føreligge:

- Godkjent plan for overvannshåndtering og VA.

5.2 Før igangsetjingsløyve

Skal det føreligge:

- Detaljert utomhusplan 1:200
- Teknisk plan

5.3 Før bygning blir teken i bruk

Skal det føreligge:

- Renovasjonsløyving, leikeplass og uteopphaldsareal i samsvar med utomhusplan. Dersom bygg skal takast i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillata opparbeiding etterfølgjande vår.
- Parkering for bil og sykkel
- Vann- og avløpsanlegg må være tilkople godkjent forsyningsanlegg.