

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

### DETALJREGULERING FOR HYTTEOMRÅDET F1 VED RESKJEMVANNET – DEL 2, MIDT-TELEMARK KOMMUNE, GNR/BNR 13/9, 13/69, 13/70, 13/73, 13/75

---

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| KOMMUNE:                        | Midt-Telemark kommune |
| SAKSNUMMER:                     | XXXXXX                |
| DATO PLANFORSLAG:               | 11.11.2021            |
| DATO FOR KOMMUNESTYRETS VEDTAK: | 20.06.2022            |
| DATO FOR SISTE REVISJON:        | 15.03.2022            |

**PLAN-ID 3817\_202117**

#### § 1 Formålet med reguleringsplanen

---

Reguleringsplanbestemmelsene gjelder for det området som er avgrenset med reguleringsplangrense på plankartet (datert 09.11.2021).

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvidelse av hyttefelt F1 med 4 fritidsboligheter og tilhørende anlegg.

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

Området er regulert til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**  
Fritidsbebyggelse (BFR)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**  
Kjøreveg (SKV)  
Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

#### §2 Fellesbestemmelser

---

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

##### §2.1 Rekkefølgekrav - felles

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for veg og vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområdet istandsettes og terrengingrep tilsås.
- b) Før fradeling av tomter kan skje skal veg være ført frem i feltet.
- c) Før det kan gis brukstillatelse for fritidsboliger skal nødvendige tekniske anlegg og infrastruktur være opparbeidet i tråd med bestemmelsene og godkjent utomhusplan.

Dette gjelder blant annet vann- og avløpsanlegg, håndtering av overvann, og energiforsyning.

## §2.2 Dokumentasjonskrav

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

### 2.2.1 Situasjonsplan

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

Planen skal inneholde:

- a) Tomtegrenser
- b) Plassering av bygg med møneretning og avstander til andre bygg, grenser og veger
- c) Utforming av adkomster og interne veger og parkeringsplasser
- d) Terrengdringer med eksisterende og nye koter, samt eventuelle gjerder og terrengmurer over 0,3m i høyde

### 2.2.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur og energiløsninger. Planene skal være i henhold til enhver tids gjeldende normer og krav.

Planene skal vise:

- a) Vann- og avløpsanlegg, inkludert tilkoblingspunkter i samsvar med lokale forskrifter.
- b) Plan for håndtering av overvann som viser prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet system, dimensjonering og forholdet mellom harde og drenerende flater.
- c) Løsninger for el-forsyning og framføring/tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur

## §2.3 Universell utforming

Der terrengforhold tillater det skal tilkomst fra parkering til hytter utformes etter prinsippene om universell utforming.

Det er forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven som til enhver tid gjelder, som skal være styrende for utforming av bygg og uteområder.

## §2.4 Kabler og ledninger

Kabler for strømforsyning og for datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler. Disse skal følge en teknisk plan. Grøfter skal om mulig følge vegtraséene. Koblingspunkter skal være tilgjengelige fra veganlegg.

## §2.5 Landskap

Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Ikke utbygde deler av planområdet skal i størst mulig grad opprettholdes som urørte naturareal.

Ved utbygging skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogsvegetasjon som fungerer som lévegetasjon mellom eller rundt bebyggelsen. Store steiner, store trær og andre spesielle detaljer i terrenget skal bevares der det er mulig. Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, og friluftsjnteresser ivaretas.

## **§2.6 Terrengetilpassing**

Terrengeingrep må utføres med aktsomhet, både med hensyn til terreng, tilsig av vann og drenering. Sår i terrenget skal gjenfylles med stedlige masser og til såes.

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta.

I den grad det er behov for støttemurer skal disse utføres i naturstein.

## **§2.7 Håndtering av overvann**

Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt med tretrinnsprinsippet, gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og i åpne vannveger slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes. Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger og søkk i terrenget blir bevart.

## **§2.8 Meldeplikt etter kulturminneloven**

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene 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).

# REGULERINGSFORMÅL

## **§3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

---

### **§3.1 Fritidsbebyggelse (BFR)**

#### **3.1.1 Plassering av bebyggelse og anlegg**

Innenfor fritidsbebyggelseformålet er det tillat å føre opp bygg for frittliggende fritidsbebyggelse, inkludert anneks/uthus.

Fritidsbebyggelsen skal plasseres innenfor avmerkede tomter og tilpasses landskap/vegetasjon og omkringliggende hytter. Det er landskapsformasjonene som skal være styrende i valg av bygningsutforming – ikke omvendt.

Avstanden mellom hovedhytte og anneks/uthus skal ikke overstige 5m for å muliggjøre dannelse av tun. Der terrenget ikke tillater det, kan man fravike fra dette.

### 3.1.2 Grad av utnyttning

Areal på hovedhytte skal ikke overstige BYA = 125 m<sup>2</sup>.

Anneks og/eller uthus kan ha samlet areal inntil BYA = 25m<sup>2</sup>.

Parkering inngår ikke i BYA.

### 3.1.3 Utforming av bebyggelse og anlegg

Det skal benyttes dempede farger på fasader, inklusivt beslag, rekkverk, listverk, vinduer og tak. Sokkelflater og forstøtningsmurer skal forblendes med stein. Det skal i byggene for øvrig benyttes tradisjonelle byggematerialer, herunder tømmer, trepanel og eventuelt stein i fasadene, **torv på taket**.

Bygningene skal ha en tradisjonell enkelt saltak 26 - 30° i bygningens lengderetning. Det tillates mindre arker, opplett eller oppstugu.

Oppbygging av terrenget med tanke på store uteplasser, terrasser etc. tillates ikke. Trapper og gjerde tillates ikke uten at det foreligger særlig behov på tomta. Det tillates støttemurer der dette er nødvendig.

### 3.1.4 Byggehøyder

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal gesimshøyde 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde for oppløft / ark kan fravike fra dette.

Øvre del av grunnmur skal ikke overstige 0,70 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

### 3.1.5 Avskjerming og inngjerding

Det er ikke tillatt å gjerde inn de enkelte fritidseiendommer i området.

### 3.1.6 Parkering

Parkering skjer i hovedsak på den enkelte tomt.

Det skal avsettes plass til parkering for 2 biler pr. tomt.

### 3.1.7 Adkomst

Adkomst til tomtene er via kjøreveg SKV.

Kjøreadkomst skal plasseres og utformes slik at frisiktskravet ivaretas. Se §4.2.

### 3.1.8 Vann- og avløpsanlegg

Hver enkelt tomt sørger for eget vann via borebrønn på egen tomt.

For rensing av avløpsvann skal det benyttes mini-renselanlegg dersom ikke dokumentasjon på infiltrasjonsanlegg foreligger.

Vann- og avløpsanlegg skal etableres i tråd med godkjent tekniske plan og både lokale og sentrale forskrifter.

### 3.1.9 Renovasjon

Feltet benytter eksisterende renovasjonsordning som er etablert ved avkjøring fra fylkesveg 3330 inn til feltet.

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

---

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formåls grensene i plankartet. Areal som ikke brukes til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

### §4.1 Kjøreveg (SKV)

SKV er privat kjøreveg til alle tomtene med adkomst fra eksisterende vei i området.

Vegen reguleres med total bredde på minst 7 m. Av dette reguleres 4,0 m kjørebanebredde, og minimum 1,5 m på hver side til grøft og snøopplag.

Veien skal anlegges skånsomt i terrenget og skjæringer og fyllinger skal dekkes med vegeterende masser. Alle fritidsboligene skal ha vei frem til tomt.

Eiendom gnr. 13 bnr. 61 har tinglyst vegrett på kjøreveg SKV gjennom planområdet.

### §4.2 Avkjørsel

Avkjørsel skal plasseres slik at frisiktkravet ivaretas i henhold til Statens vegvesens veileder «N100 Veg- og gateutforming», der sikktrekanten minimum skal være 4 x 45 m.

Innenfor sikktrekanten skal det ikke være sikthindringer (f.eks. vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5m over tilstøtende kjørebane.

### §4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Formålet annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) skal nyttes til vegskulder, grøft, fylling/skjæring og snøopplag.