

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

DETALJREGULERING FOR EPLEBLOMSTEN AS, MIDT-TELEMARK KOMMUNE, GNR/BNR 154/28 og del av 154/1

KOMMUNE:	Midt-Telemark kommune
SAKSNUMMER:	XXXXXX
DATO PLANFORSLAG:	14.04.2021
DATO FOR KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	XX.XX.2021
DATO FOR SISTE REVISJON:	30.03.2022

PLAN-ID 202114

Reguleringsplanføresegnene gjeld for det området som er avgrensa med reguleringsplangrense på plankartet (datert 10.04.2021).

§ 1 Siktemålet med reguleringsplanen

Siktemålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av tilstrekkeleg lagerkapasitet i tilknytning til produksjonslokala til Epleblomsten AS.

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

Området er regulert til følgende formål:

- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
 - Kjøreveg (SKV)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- **Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr.5)**
 - Landbruksformål
 - LNFR-formål kombinert med næring (LAN)
- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
 - Frisikt (H140)
 - Raud støysone (H210)
 - Gul støysone (H220)
 - Kraftledningar (H370)
 - Krav vedr. infrastruktur (H410)

§2 Fellesføresegner

§2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Før løyve til igangsetting (IG)

Før det gis løyve til igangsetting av tiltak, skal følgende vera etablert:

- Frisiktsone mot fv 360 skal vera etablert i samsvar med handbok N100 frå Statens vegvesen.
- Atkomst og øvrig infrastruktur, som vatn og avløp, skal vera etablert.
- Det må ligge føre ein detaljert byggeplan for tiltak på og langs fylkesveg, som skal godkjennast av Vestfold og Telemark fylkeskommune, før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket.

§2.2 Dokumentasjonskrav

I samband med søknad om byggeløyve for tiltak innanfor planområdet skal følgjande dokumentasjon leggjast fram og godkjennast av kommunen:

§2.2.1 Situasjonsplan

Det skal utarbeidast situasjonsplan i målestokk 1:500.

Planen skal innehalde:

- a) Tomtegrenser
- b) Plassering av bygg med møneretning og avstand til andre bygg, grenser, vegar og høgspenkabel
- c) Atkomst, manøvrerings- og biloppstillingsplass
- d) Atkomst og oppstilling for brannbil
- e) Plassering av renovasjon
- f) Terrengendringar med eksisterande og nye koter, samt gjerder og eventuelle terrengmurarar over 0,3m høgde

§2.2.2 Tekniske planar

Det skal utarbeidast tekniske planar for infrastruktur. Planane skal vera i samsvar med dei normer og krav som gjeld til ei kvar tid, og skal vise:

- a) Nytt og eksisterande vatn- og avløpsnett, inkludert tilkoplingspunkt i samsvar med kommunens VA-norm.
- b) Plan for sikring av vannledning forbi utbyggingsområdet.
- c) Plan for handtering av overvatn som viser prinsipløysning for området.
- d) Avklaring om sløkkevannskapasitet.

§2.2.3 Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeidast ei plan for korleis anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring av masser og trafikktryggleik (sikre trygge gangliner forbi atkomst i kommunal veg Sauheradvegen).

§2.3 Byggegrenser

Byggegrenser er som vist på plankartet.

Innanfor planområdet er det byggegrense mot fv 360 på 14 meter og til gbnr. 154/45 på 1,4 meter.

Øvrige byggegrenser er 4 meter frå formålsgrense.

§2.4 Estetikk

Nye bygningar og anlegg skal harmonisere med gardsmiljøet og omkringliggende kulturmiljø, med omsyn til plassering, form, materialval og fargesetting.

Utvendige tak- og veggmaterialar skal ha utvendige fargar i ein fargeskala tilpassa tradisjonelle uthusbygg i gardsmiljø, og ikkje gi dominerande fjernverknad.

Det skal gjerast greie for fargesetting i søknad om tiltak.

§2.5 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn for heilheitsløysinga i planar og tiltak, slik at ein i størst mogleg grad unngår spesialløysingar. Det er forskrifter og rettleiingar til plan- og bygningslova som skal vera styrande for utforminga av bygg og uteområde.

§2.6 Kablar og ledningar

Kablar for fordelingsnett og straumforsyning, datakommunikasjon o.l. skal leggjast som jordkablar.

§2.7 Meldeplikt etter kulturminnelova

Om det viser seg først medan arbeidet er i gang at det kan verke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stoppast i den grad det kan gjelde kulturminnet. Kulturminnestyresmakten avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan halde fram, og vilkåra for det. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det (jf. kulturminnelova §8 andre ledd).

§3 Reguleringsformål

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

Areal som skal disponerast til vegformål kan justerast noko frå det som formålsgrensene i plankartet viser. Det er lagt til grunn at areal som ikkje skal brukast til vegformål, blir brukt til annan veggrunn; vegskulder grøft eller snøopplag. Utforming av avkjøring frå fv 360 skal vera i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100.

§3.1.1 Kjøreveg (SKV1)

Veg markert SKV1 er fylkesveg 360.

§3.1.2 Kjøreveg (SKV2)

Veg markert SKV2 er kommunal veg og atkomstveg til eigedomane med gbnr. 154/1, 154/41 og 149/11 samt eigedomar tilknytta kommunal veg Sauarberga.

§3.1.2 Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Formålet annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT) skal nyttast til vegskulder, grøft og snøopplag.

§3.2 Landbruks-, natur og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)

§3.2.1 Landbruksformål (LLL)

Området regulerast til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytta næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag.

§3.3 LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål (LAN)

§3.3.1 Landbruksformål kombinert med næring

Formål LAN skal nyttast til kombinert landbruk og næringsverksemd. Med næringsverksemd meinast fruktpresseri, lager og gardsbutikk. Det kan etablerast kontorverksemd for bedriftene innanfor området.

§3.3.2 Utforming av bygg og anlegg

Bygg skal plasserast innanfor byggegrenser som vist på plankart.

Maks BYA innanfor formålsområde =40% inkl. parkeringsareal.

Maksimal tillatt mønehøgde på sørside av eksisterande låvebygg = 8,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

Tillatt takvinkel mellom 5 og 36 grader.

Maksimal tillatt mønehøgde på nordside/tunside av eksisterande låvebygg = 7 meter målt frå gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Tillatt takvinkel mellom 22 og 36 grader.

Nybygg og tilbygg/påbygg skal tilpasse seg kulturlandskap, terreng og eksisterande bygningsmiljø når det gjeld volum, form og uttrykk. Fasade- og takmaterialar og fargesetting skal vera i samsvar med § 2.4 Estetikk.

Ikkje utbygd areal skal gis eit tiltalende og ryddig preg. Skråningar skal plantast eller såast til. Planering skal utførast slik at det planerte området framstår så godt tilpassa terrenget som mogleg.

§3.3.3 Utelagring

Nødvendig utelagring av varig karakter skal inngjerdast /skjermast. Midlertidig utelagring i sesong er tillatt.

§3.3.4 Parkering

Nødvendig parkeringsareal skal løysast på eige tomt og inngå i utrekning av tillatt utbygd areal.

Krav til parkering er

Landbruk/bustad:	2 plassar pr. bueining
Lager/fruktpresseri:	0,5 plassar pr 100 m2 BRA
Gardsbutikk:	2,5 plassar pr. 100 m2 BRA
Kontor:	1,5 plassar pr. 100 m2 BRA

Minst 1 plass skal være tilpassa funksjonshemma.

§3.3.5 Tilkomst

Tilkomst er frå kommunal veg Sauheradvegen.

§3.3.6 Radon

Dersom radonfaren ikke er avkrefta, skal det gjerast tiltak mot radonstråling i samsvar med TEK 17, ved etablering av bygg for varig opphald.

§3.3.7 Energianlegg

Trafoar, nettstasjonar og høgspente ledningar/kablar mv., skal plasserast slik at areal for varig opphald ikkje blir utsett for elektromagnetisk stråling over tilrådde grenseverdier gitt av Statens strålevern. Ivaretaking av krav må dokumenterast ved søknad om tiltak/rammeløyve.

§3.3.8 Renovasjon

Renovasjon skal sikrast og tilretteleggast på ein ryddig og forsvarleg måte. Containerar o.l. skal plasserast på ein slik måte at det ikkje verkar skjemma for omgjevnadane.

§3.3.9 Høgspenningsanlegg

Det er ikkje tillatt å oppføre permanente bygg innanfor 1 meter frå høgspent jordkabel.

§3.3.10

Innafor område for landbruksformål kombinert med næring skal §12 i jordlova vera gjeldande.

§3.4 Omsynssoner (§ 12-6)

§3.4.1 Sikrings-, støy og faresoner (sone H140 – frisikozone)

Innanfor frisikozone skal det ikkje vera sikthindringar som er høgare enn 0,5m over tilstøytande kjørebane. Enkeltstående oppstamma tre, stolpar el. l. som ikkje hindrar sikta, kan stå i sikttrekanten.

§3.4.2 Sikrings-, støy og faresoner (sone H210 – raud støysone)

Innanfor raud støysone er det ikkje tillatt å etablere tiltak med støyfølsomt bruksformål.

§3.4.3 Sikrings-, støy og faresoner (sone H220 – gul støysone)

For tiltak med støyfølsomt bruksformål innanfor gul støysone skal det utarbeidast ei støyfagleg vurdering som dokumenterer at støy er innanfor gjeldande grenser ihht. retningsliner frå Miljøverndepartementet (T-1442).

§3.4.4 Krav som gjeld infrastruktur (H410)

Sonen omfattar kommunal vann-ledning innanfor planområdet, der kommunen skal sikrast tilstrekkeleg tilgang for drift og vedlikehald. Før det kan byggast over sonen, må det gjerast tiltak som sikrar tilkomst.