Midt-Telemark kommune Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

**Reguleringsplan for Sagavoll folkehøgskole**

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 202333

Dato: 28.05.2025

# Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for å bygge nye moderne internatbygg for elever ved skolen som erstatning for gamle og utdaterte internatbygg, samt fastsette arealbruken for det øvrige arealet skolen disponerer som i dag ikke er regulert. Planen legger til rette for videreføring av dagens arealbruk, dvs. til skoleformål, frittliggende boligformål og infrastruktur knyttet til disse formålene. Planen legger også opp til en utvidelse av dagens parkeringsplass nord for Hetterudvegen.

# Fellesbestemmelser for hele planområdet

## 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.

## Støy

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

## Uteoppholdsarealer og lek for boligbebyggelse

* For utbygging over 300 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mer, er det krav om felles uteoppholdsareal.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Type bolig | Minimum samla uteareal | Minimum del av uteareal som skal være felles |
| Leiligheter og småhus (rekkehus, kjedehus og to- til seksmannsboliger) | 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m | 50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå |
| Enebolig | 125 m² pr. bolig. Minimum sammengende areal: 7x9 m |  |

* Ikke overbygde terrasser og takterrasser kan regnes inn i MUA.
* Alle boliger skal sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper også ved bruksendring. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for hvordan lekeareal er sikra.
* Felles lekeplasser skal utformes som del av grønnstruktur med forbindelse til større grøntområde.
* Ved utbygging av 4 boenheter eller flere innenfor planområdet, skal det minst legges til rette for lekeplasser som vist i tabellen under:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Type anlegg | Antall boenheter | Krav til areal | Avstand til bolig |
| **Småbarnslekeplass** | 4-25 | 150-250 m2 | 100 m |
| **Nærlekeplass** | 40 | 1000 m2 | 200 m |

* Areal for nærlekeplass bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og være tilrettelagt for lek for større barn. Eks. vegetasjon og terreng skal søkes bevart. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.
* Lekeplasser skal tilfredsstille krav til universell utforming for adkomst og minst 50% av arealet.
* Lekeareal skal være skjermet for støy, støv og trafikkfare og ha gode solforhold. Lekeplassen skal være felles for boligene innenfor planområdet og opparbeides med lekeapparater eller møbler for variert lek tilpasset småbarn.
* Felles utearealer og lekeplass skal ha material- og fargebruk som harmonerer med bebyggelsen.
* Felles uteoppholdsareal skal ha, eventuelt beplantes med, vegetasjon i ulik høyde, og møbleres for felles opphold. Det tillates åpent overbygget areal, som pergola eller tilsvarende, i inntil 3 meters høyde på felles uteareal.
* Terreng brattere enn 1:3 med unntak av akebakke og areal for skilek, og restareal, terrasser og balkonger mindre enn 4m2, regnes ikke som uteoppholdsareal.

## Parkering

* Boligbebyggelse: Det skal være min. 2 parkeringsplasser for bil pr. boenhet > 50 m2 og min 1 for boenhet < 50 m2.
* Det skal legges til rette for min. 60 felles parkeringsplasser for skole, internat og gjesteplasser.
* Minst 5% av plassene i det enkelte utbyggingsprosjektet skal være tilpasset bevegelseshemmede. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal plasseres nær hovedinngang.
* Parkering kan løses under bakken
* For fellesparkering for boliger skal alle parkeringsplassene ha ladepunkt for elbil.
* Sykkel: Det skal være min. 2 parkeringsplasser per boenhet for flermannsboliger og min. 0,5 parkeringsplasser per boenhet for internat, og det skal være min. 0,5 parkeringsplasser per ansatt.
* Minimum halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.
* Sykkelparkering skal ligge nær inngangsparti eller i forbindelse med privat parkeringsplass.

## Adkomst/interne veger

Adkomstpilene er retningsgivende og kan forskyves sideveis. Adkomstpilene viser til hvilken veg aktuelt areal/eiendom skal ha adkomst. Nøyaktig plassering av adkomster skal fremkomme av utomhusplan. Avkjørsel og frisikt skal være opparbeidet i tråd med kommunens veinorm.

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over terreng. Enkeltstående oppstammede trær stolper el.l som ikke er til hinder for sikt kan stå i sikttrekanten.

Bredde på interne kjøreveger skal være maks. 4 m. Kjøreveg inkluderer skulder.

## Byggegrenser

* Byggegrenser er angitt i planen. Der byggegrense ikke er angitt, går byggegrense i formålsgrense. Byggegrenser skal for øvrig være i tråd med teknisk forskrift (normalt 4 m fra eiendomsgrense).
* Garasjer/uthus under 50 m2 kan plasseres 1m fra tomtegrense, men minimum 2 m fra grense mot veg, g/s-veg eller fortau. Ved vinkelrett innkjøring i garasje, må avstand til veg være minimum 5 meter.
* Byggegrense mot landbruk gjelder ikke for garasje og uthus.
* Byggegrense til trafo/nettstasjon skal være min. 5 m.

## Utforming av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Bygninger/anlegg i samme delfelt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

Fasadene på større bebyggelse skal deles opp for å skape variasjon.

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt på alle bygg. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende. Store trær skal bevares så langt det lar seg gjøre.

Det skal tas hensyn til kulturminnet (gravfelt) ved lokalisering og utforming av bebyggelse slik at kulturminnet ikke skades, og slik at den visuelle og pedagogiske verdien ivaretas.

## Renovasjonsløsning

Renovasjon skal være innebygd eller nedgravd løsning. Avfallshåndtering skal løses i samsvar med den til enhver tids gjeldende norm for kommunen. For frittliggende boliger løses renovasjon på egen tomt.

## Teknisk infrastruktur

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Innenfor planområdet kan det etableres nye nettstasjoner for elektrisitetsforsyning i tråd med gjeldende forskrifter.

## Kulturminner

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. 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).

## 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 spesialløsninger 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.

## Dokumentasjonskrav

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

### Utomhusplan

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

Planen skal inneholde:

1. a) Plassering av bygg og avstander til andre bygg, grenser og veger.
2. b) Adkomst med frisiktsone, interne gangveger, sykkelparkering og biloppstillingsplasser, samt eventuelle ladestasjoner for elbil.
3. c) Disponering av felles og privat uteareal, inkludert lekeplass, ballbaner og snøopplag.
4. d) Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk i fellesområder.

e) Plassering av felles renovasjon.

f) Høydeforskjeller i terrenget, som kan vise skråninger, trapper eller andre nivåforskjeller.  
h) Adkomst og oppstillingsplass for brannbil i tråd med brannvesenets retningslinjer

i) Eventuelle nettstasjoner eller andre tekniske anlegg

### 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.

1. Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter i samsvar med kommunens VA-norm.
2. Plan for håndtering av overvann som viser prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet system, dimensjonering med hensyn til fremtidig klimaendringer, overvannshåndtering og grønnstruktur.
3. Løsninger for el-forsyning og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur i samsvar med gjeldende forskrift.
4. For bygninger som etter teknisk forskrift krever tilgang til 50 l/s brannslukkevann, skal det utarbeides brannkonsept med avbøtende tiltak som viser at krav i tekniske forskrift innfris.

### Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, omlegging av EL-linjer og trafikksikkerhet forbi området (god sikt i kryss og sikre ganglinjer). Planen skal også beskrive hvordan avrenning til vassdrag skal unngås og hvordan gravfeltet ivaretas i anleggsfasen.

### Geoteknisk prosjektering

Det skal gjennomføres geoteknisk prosjektering av fagkyndig som sikrer tilstrekkelig stabilitet. Geoteknisk prosjektering skal følge opp geoteknisk rapport Geoteknisk områdestabilitetsvurdering rev 1. 13.06.2024 (Geoteknikk AS). Dette gjelder også terrengbearbeiding, disponering og lagring av gravemasser, samt mellomlagring av masser til bruk i bygginga.

### Støyutredning

Det skal gjennomføres støyutredning av fagkyndig i tråd med støyretningslinje t-1442. Dette dokumentasjonskravet gjelder bare for ny støyfølsom bebyggelse innenfor støysoner.

# Bestemmelser til arealformål

## Bolig - frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

For eiendommen gnr/bnr 191/81 gjelder bestemmelser for planID 11112005 med plannavn *Gvarv vest*. For eiendommen gnr/bnr 191/81 gjelder bestemmelser for planID 11021973 med plannavn *Ødegårdsfeltet – Gvarv*.

## Bolig - frittliggende småhusbebyggelse (BF2-BF3)

Innenfor området tillates frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg og infrastruktur.

Småbarnslekeplass kan etableres innenfor bestemmelsesområde #1.

### Tak og byggehøyde

Det skal benyttes saltak eller pulttak. Takvinkel mellom 22 og 38 grader tillates.

Maks. tillatt mønehøyde 8,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 7,0 m for pulttak/flatt tak.

For garasje er maks. tillatt mønehøyde 5,5m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 4,5 m for pulttak/flatt tak.

### Grad av utnytting for boligbebyggelse

Bebygd areal på maks. 30 % BYA.

Garasjer og uthus skal ikke overstige BYA=50 m2.

## Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Innenfor området tillates bygninger for undervisning, internat, leirskole, idrettshall, utleie av forsamlingsrom, boliger for permanent helårs bruk, garasjer og annen bygningsmasse knyttet til virksomheten.

Servicevirksomhet for elever og ansatte som kantine, treningsrom, aktivitetsareal og areal for hagebruk er også tillatt, samt interne kjøreveger og g/s-veger og p-plasser og annen infrastruktur knyttet til virksomheten.

Innenfor formålet tillates etablering av støyvoll eller støyskjerm mot riksveg 36.

### Tak og byggehøyde

Maks. tillatt mønehøyde er 11,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 10,0 m for pulttak/flatt tak.

Innenfor bestemmelsesområde #2 er det maks. tillatt mønehøyde 14,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 13,0 m for pulttak/flatt tak.

### Grad av utnytting

Området kan ha bebygd areal på maks. 30 % BYA.

## Uteoppholdsareal (U)

Området skal være felles uteoppholdsareal for skole og boliger innenfor planområdet. Området kan benyttes til ballbaner, lekeareal, leirplass. Det tillates mindre bygninger og infrastruktur knyttet til formålet.

## Kjøreveg (KV)

Området skal benyttes til kjøreveg.

* Kjøreveg o\_KV1 er offentlig.
* Veg f\_V1 er felles for eiendommene 131/147, 191/174, 191/113, 191/106 og 191/171 og område UTE.
* Veg f\_V2 er felles for eiendommer innenfor område T.

## Fortau (FO)

Området skal benyttes til fortau. Kantstein skal være nedsenket gjennom avkjørsel. Der avkjørsel krysser fortau, skal kantstein være gjennomgående og ha en høyde på 2,5 cm. Fortauene er offentlig.

## Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Område AVG skal benyttes til annen veggrunn - grøntareal. Eierformen skal være den samme som for tilliggende veg.

## Parkering (PP)

Området skal benyttes til parkeringsplass for lærere, elever og besøkende til skolen og annen parkering etter avtale.

Parkeringsarealet skal deles opp med grønnstruktur, og der minimum 5 % av parkeringsarealet være dekt med grøntareal.

## Blå/grønnstruktur (BG)

Innenfor f\_BG1 opprettholdes naturpreget uten tekniske inngrep.

Innenfor BG2-5 skal etableres/opprettholdes en vegetert kantsone mot vassdrag. Nødvendige tiltak for erosjonssikring tillates.

Skjøtsel tillates innenfor områdene.

## Vegetasjonsskjerm (VS)

Innenfor områdene skal det etableres en vegetasjonsskjerm/hekk som visuell skjerm mot omkringliggende boligbebyggelse. Vegetasjonsskjermen skal klippes slik at den har en høyde på 2,0 – 2,5 m.

## Landbruks, natur- og friluftsområder (LNFR)

Området skal brukes til landbruks-, natur- og friluftslivsvirksomhet.

## Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV)

Det skal ikke gjennomføres tiltak i bekk. Tiltak knyttet til erosjonssikring kan tillates, men skal godkjennes av vassdragsmyndighet.

# Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

## Støysoner iht. (§11-8 a)

Innenfor støysonene kan det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse før det er gjennomført støyutredning.

### Rød støysone (H210)

Innenfor grense for rød støysone skal det som hovedregel ikke etableres bygninger med støyfølsomme bruksformål, med mindre konkrete avbøtende tiltak kan eliminere rød støysone for tiltaket.

### Gul støysone H220

* Innenfor grense for gul støysone kan det ikke etableres bygninger med støyfølsomme bruksformål uten at krav til innendørs støynivå og krav til stille side og stille areal utendørs er tilfredsstilt, jfr. Teknisk forskrift og støyretningslinje T-1442/2021.
* Boenheter med fasade mot støyutsatt side skal være gjennomgående.
* Soverom skal ha vindu mot stille side (under Lden=55dB).
* Hver boenhet skal ha min. 5 kvm privat uteoppholdsareal i stille sone.
* Min. 50 % av felles uteoppholdsareal skal ligge i stille sone (under Lden=55dB).

## Faresoner (§11-8 a)

### Flom H320

Innenfor hensynssonen kan det være fare for flom. Hensynssonen er lagt inn med NVEs aktsomhetskart som grunnlag. Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke tåler å bli oversvømt skal ikke plasseres innenfor flomsonen (200-års flom m/ klimapåslag + sikkerhetsmargin på 30 cm).

## Hensyn til bevaring kulturmiljø (§11-8 c)

Hensynssonen omfatter bufferareal for automatisk fredet kulturminne (gravfelt). Innenfor sonen skal siktakser til gravminnet ivaretas. Det er ikke lov til å føre opp bygg, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, gjøre inngrep i grunnen eller på annen måte foreta varige eller midlertidige inngrep som kan utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner.

Innenfor sonen kan det likevel opparbeides gangveg mellom parkering P1 og skole- og internatbygg. Det kan også etableres adkomst/manøvreringsareal knyttet til oppstillingsplasser for minibusser, men ikke parkeringsareal.

Hogst og skjøtsel og eventuelle tiltak i området skal foregå i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

## Båndlagt område etter kulturminneloven (§11-8 d)

Hensynssona omfatter automatisk freda kulturminne. 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 automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst, skjøtsel og eventuelle tiltak i området avsatt til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

# Bestemmelser til bestemmelsesområder

## Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 og #2)

* Felles småbarnslekeplass skal anlegges innenfor område #1.
* Området #2 angir avgrensing av spesiell byggehøyde. Det vises til 3.3.1 Tak og byggehøyde.

# Rekkefølgebestemmelser

## Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal følgende være utarbeidet:

* Utomhusplan i tråd med §2.12.1.

## Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være gjennomført:

* Veger og vann- og avløpsanlegg til tomtegrenser være opparbeidet.

## Før bebyggelse og anlegg tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

* Lekeplass og felles uteoppholdsarealer iht. utomhusplan. Dersom det søkes om brukstillatelse på vinterhalvåret, kan lekeplass opparbeidedes førstkommende vår.

Før det gis brukstillatelse for utvidelse av parkeringsplass PP skal følgende være ferdig opparbeidet:

* Grønnstruktur som beskrevet i § 3.10. Dersom det søkes om brukstillatelse på vinterhalvåret, kan grønnstruktur opparbeides førstkommende vår.
* Kjøreadkomst til parkeringsplassen i tråd med kommunens vegnormal.

Før det gis brukstillatelse for internatbygg skal følgende være ferdig opparbeidet:

* Definert krysningspunkt for gående der gangforbindelse mellom område T og parkeringsplass PP krysser Hetterudvegen.
* Interne gangveger til internatbygg være etablert. Disse skal også fungere som adkomstveg og oppstillingsplass for brannbil.

Før det gis brukstillatelse for oppstillingsplass for minibusser skal følgende være ferdig opparbeidet:

* Kjøreadkomst til oppstillingsplassen i tråd med kommunens vegnormal.