

Reguleringsplan for Bakken aust, Høydalsmo

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

PlanID 20210001

1. Planens føremål

Føremålet med planen er å leggje til rette for einebustader.

2. Fellesføresegner for hele planområdet

2.1. Dokumentasjonskrav ved søknad om rammeløyve

- a) Detaljert utomhusplan for tiltaket i målestokk 1:500 skal vise:
 - Plassering av bygningar, kotehøgder ved inngangsparti og avkøyring frå veg.
 - Uteopphaldsareal
 - Parkering
 - Tilkomst frå parkering til inngangsparti
 - Eksisterande og nye høgdekoter, ev. punkthøgder
 - Terrengsnitt med eksisterande og nytt terreng og omkringliggende bygningar
 - Overvasshandtering
 - Inngrepsfrie område
 - Sikringstiltak for områdestabilitet, dersom det er nødvendig

- b) Overordna teknisk plan for el-forsyning, kommunikasjon, veg, vatn- og avlaup, overvasshandtering (takvatn, overflatevatn og drensvatn) for heile planområdet i målestokk 1:1000 og dokumentere:
 - Kabelgrøfter, vegljøs
 - Køyreveggar med oppbygging i snitt
 - Areal til snøopplag
 - Grøfter med vass- og avlaupsleidningar, type og dimensjon på leidning, fordelarar, tekniske installasjonar i samband med VA-nettet, inkludert vassforsyning for brannsløkking.
 - Krav til terrengutforming, fallretningar og andre terrengmessige omsyn dersom det er naudsynt av omsyn til overlatevasshandtering
 - Korleis tretrinnsprinsippet for overvasshandtering er tenkt løyst, og lokalisering og utforming for overvassanlegga (renner, kanalar, sluk, kummar, infiltrasjonsområde, fordrøyningsanlegg).
 - Snitt gjennom veggar og tomter som viser lagvis oppbygging av fyllingar.

2.2. Dokumentasjon ved ferdigattest

- a) Saman med søknad om ferdigattest for tiltak i planområdet skal det sendast inn:
 - Oppmålingsdata etter gjeldande sosi-standard som inneheld følgjande data:

- Plassering av bygg, yttervegg, mønelinje og takkant.
- Kantar av køyre- og gangvegar, plassar med belegning, terrassar
- Murar
- Anlegg i grunnen (straum, kommunikasjon, vatn og avløp)
- Kommunaltekniske installasjonar på bakkeplan
- Vassgrøfter, basseng og andre vassanlegg
- Samanstilt kart med oppmålingsdata og godkjent utomhusplan og teknisk plan som syner eventuelle avvik mellom planen og den ferdige situasjonen.

2.3. Funksjonskrav- og kvalitetskrav

- a) Uteopphaldsareal skal vere skjerma frå biltrafikk og støy (jf. til ein kvar tids gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging) og ligge godt tilgjengeleg frå bustaden. Maksimalt støynivå skal samsvare med krava til uteopphaldsareal i den til ei kvar tid gjeldande rettleiaren for støy i arealplanlegging. Felles uteopphaldsareal skal ha universell tilgjenge.
- b) Grøft til VA, overvatn, straum, kommunikasjon og fjernvarme kan leggest i alle føremål i plankartet, jf. teknisk plan i føresegn 2.1 b).
- c) Vedlikehaldsarbeid på eksisterande leidningsnett eller utskifting av eksisterande leidningar i same trasé er ikkje søknadspliktig.
- d) Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal først tilbake til opphavleg utsjånad etter eitt år. Jordskjeringar og fyllingar skal dekkast med jord. Eksisterande vegetasjon skal størst mogleg grad takast vare på. For grøntanlegg og område der det er stilt krav om såing, skal stadeigne plantemateriale i størst mogleg grad nyttast.
- e) Det er høve til å sette opp gjerde langs tomtegrenser.
- f) Tretrinnsprinsippet for overvasshandtering skal leggest til grunn for handtering av overvatn.
- g) VA-nettet skal ha tilstrekkeleg sløkkekapasitet og det skal etablerast tilstrekkelege funksjonar for brannsløkking, som hydrantar eller brannkummar.

2.4. Kulturminne

- a) Om det viser seg først medan arbeidet er i gang at det kan påverke eit automatisk freda kulturminne skal kulturminnemyndigheit (Vestfold og Telemark fylkeskommune) kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekninga det kan råke kulturminnet. Kulturminnemyndigheitene avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan halde fram og eventuelt under kva vilkår. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det (jf. kulturminnelova §8).

2.5. Samfunnstryggleik

- a) For alle tiltak i byggeområda skal det dokumenterast at grunnstabiliteten er tilstrekkeleg både for anleggsfasen og i permanent samanheng. Eventuelle sikringsbehov skal vere dokumentert av fagkyndig.

3. Rekkefølgeføresegner

3.1. Før igongsettingsløvve kan bli gitt:

- a) Straumleidningar i luftspenn skal vere lagt i kabelgrøft.
- b) For alle tiltak i bustadføremålet (B1 og B2) skal tilkomst til tomtene vere opparbeid og bommen mellom SKV2 og SKV6 vere etablert, jf. plankartet.
- c) Dokumentasjonskrava i føresegnene punkt 2.1 a) og b) skal vere oppfylt.

3.2. Før ferdigattest kan bli gitt:

- a) Parkeringsplassar skal vere opparbeidd i samsvar med planen.
- b) Vass-, avlaups- og straumforsyning skal vere etablert .
- c) Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere opparbeidd.
- d) Dokumentasjonskrav i føresegn 2.1 skal vere oppfylt.
- e) Felles uteopphalds- og leikeareal i BLK skal vere tilrettelagt for bruk.

4. Føresegner til arealføremål

4.1. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1. Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- a) Bygningane skal ha ei harmonisk utforming, tilpassa landskap og andre bygningar.
- b) I bratt terreng er det høve til å bygge støttemurar av naturstein. Murhøgda skal ikkje overstige 2,0 meter.
- c) Alle bueiningar skal vere tilkopa offentleg godkjent drikkevass- og avløpsforsyning.
- d) Opplegg for renovasjon skal etablerast for kvart tomt og lokalisert i nærleiken av avkøyring frå veg.
- e) Det skal leggast til rette for at alle bueiningar skal ha minst eitt ladepunkt for elbil, og det skal kunne leggast til rette for trygg lading av andre elektriske framkomst- og hjelpemiddel.

4.1.2. Bustad (B1-B10)

- a) Det kan førast opp frittliggande bustadhus med inntil 2 bueiningar per tomteeining.
- b) Utnyttingsgrad: Total %BYA = 30% som inkluderer hovudhuset og sekundærbygningar. Sekundærbygningar, som garasje/bod el., skal ikkje vere større enn 70 m² BYA pr. bygning.
- c) Maksimal mønehøgde er 7,5 meter.
- d) Parkering: Det skal vere minst 3 parkeringsplassar for bil pr. bueining, lokalisert på eiga tomt. Sekundærbustader skal ha minst 2 parkeringsplassar for bil.
- e) Minste opphaldsareal (MUA): For bueiningar over 60 m² BRA er det krav om minst 80 m² MUA. Bueiningar under 60 m² BRA skal ha minst 30 m² MUA pr. bueining. MUA skal lokalisert på tomte og visast i utomhusplanen. Terrassar, balkongar og liknande inngår i MUA dersom dei er minst 5m² samanhengande.
- f) Bygningar med bueiningar skal ikkje etablerast utanfor dei regulerte byggegrensene. Garasjar, uthus, bodar og liknande kan etablerast utanfor byggegrensene.

4.1.3. Leikeplass (BLK)

- a) Området skal brukast som nærrekreasjon for brukarar av planområdet, og skal tilretteleggast for leik til alle årstider. Naturgitte kvalitetar, som topografi og store tre og steinar, skal takast vare på og supplerast med leikeapparat og eventuell terrengbearbeiding.
- b) Området kan møblerast med sitteplassar og grillplass.

4.1.4. Andre typar bygningar og anlegg (BEN)

- a) I området kan det etablerast ein trafostasjon.

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

4.2.1. Køyreveg (SKV)

- a) Føremålet nyttast til køyreveg. Tiltak er søknadspliktige i tråd med PBL §§ 20-1.
- b) SKV1-5 er nye køyrevegar til bustadene. Vegane skal dekkast med asfalt og kan lyssettast.
- c) SKV6 er eksisterande vegar for gnr. 47/94 og 47/36. Vegen skal stengast med ein bom ved overgangen til SKV2.

4.2.2. Gang- og sykkelveg (SGS)

- a) Føremålet skal nyttast til trafikksikker gang- og sykkelveg mellom busslomma ved Eidsborgvegen, Stingingi og Kvildebakk.
- b) Det er høve til å legge fast dekke på gang- og sykkelvegen og etablere ljossetting.

4.2.3. Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

- a) Føremålet skal nyttast til gangareal for bustadene på gnr/bnr 47/142 og 150.

4.2.4. Annan veggrunn grøntareal (SVG)

- a) Føremålet skal nyttast til vegskulder, grøft, fylling og skjering for andre føremål innanfor samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur.
- b) Fyllingar og jordskjeringar skal vere vegetert. Skulder er det høve til å utforme med eit grusdekke.
- c) Det er høve til å byggje støttemurar i føremålet. Desse kan utformast som gabionar med fylling av sprengstein, som tørrmurar eller i plasstøyp betong med pussa eller forblenda overflate.
- d) Det er høve til å etablere vegljøs i samsvar med teknisk plan.

4.2.5. Angitte samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudføremål (SAA)

- a) Området er sett av til infrastrukturtrasé (VA) med høve til å etablere gangveg oppå. Det skal ikkje etablerast køyreveg.

4.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

1.1.1. Turdrag (GTD)

- a) I området GTD kan det etablerast snarvegar.
- b) Terrengtiltak som sikrar funksjonen kan gjennomførast, til dømes bygging av trapper.

1.1.2. Friområde (GF)

- a) Området er areal mellom bygningar og veg
- b) I området kan det gjennomførast mindre skjøtselstiltak som t.d. planting. Det kan også gjennomførast mindre tiltak, som etablering av leikeapparat eller benkar.

1.1.3. Vegetasjonsskjerm (GV)

- a) I området skal vegetasjonen fungere som skjerming for innsyn og støy frå vegar og andre bustader.
- b) Det kan utførast lett skjøtsel av vegetasjonen, men det skal ikkje gjennomførast terrengtiltak.

1.1.4. Naturformål (LNA)

- a) Området skal vere utmark og det skal ikkje gjennomførast terrengtiltak.

1.1.5. Friluftformål (LF)

- a) Området skal vere utmark.
- b) Mindre tiltak for å fremme friluftsføremål er tillate.

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

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

5.1.1. Frisiktsoner (H140)

- a) Omsynssone skal nyttast til å sikre sikt i vegkryss og avkøyningar
- b) Innanfor omsynssona skal det ikkje vere sikthindringar over 0,5 meter inntil tilstøytande vegbane.

5.1.2. Høgspenningsanlegg (H370)

- a) Innanfor området kan det ikkje førast opp bygg eller anlegg for varig opphald før høgspenkablane er erstatta av jordkabel.

Dokument som får juridisk verknad gjennom føresegnene

- Retningslinje T-1442/2016: Behandling av støy i arealplanleggingen eller tilsvarande retningslinjer som erstattar denne.