

Reguleringsplan for Mobø bustadfelt

Reguleringsføresegner
Detaljregulering

PlanID 20240003

1. Mål med planen

1.1. Føremål med planen

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for kommunalt bustadfelt med tilhøyrande teknisk infrastruktur og grøntføremål på eigedomen Gnr 136, Bnr 71. Planen legg opp til spreidd etablering av mikrohus på 30 m2 med carport og sportsbod på delar av området. Planen legg også opp til 2 stortomter med høve for fleire bueiningar. Totalt areal som regulerast er ca. 16 daa.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Universell utforming

- Alle fellestiltak skal gjevast universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillating til tiltak, skal det gjerast greie for korleis dette er ivareteke.

Estetikk

- Bygningar skal gje ein harmonisk og heilskapleg stil for heile området. Bustadane skal oppførast i trevirke med avdempande jordfargar. Det tillatast andre material ved tilpassingar til terreng og grunnmur, i betong og eller i kombinasjon med naturstein.
- Det er høve for å etablere solcelle på tak eller fasade med ikkje reflekterande overflate.
- Det skal plasserast felles postkassestativ innanfor planområdet, men ikkje i siktelina.
- Belysning knytt til fasadar skal som hovudregel vere retta nedover for å hindre lysforureining. Bruk av belysning skal ta omsyn til natur- og kulturmiljø og opplevingsverdi, i tillegg til estetikk.

Terrenghandsaming

- All terrengendring i terrenget skal skje skånsamt.
- Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteopphaldsareal skal tilplantast og det skal nyttast lokalt plantematerial i størst mogeleg grad. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

Overvasshandtering

- Overvatn skal handterast lokalt på tomte og kan førast til bekken. Tretrinnstrategien for overvann (infiltrasjon, fordrøyning og avledning) leggjast til grunn ved planlegging/prosjektering av overvassløysningar i tråd med rettleiar for overvasshandtering frå miljødirektoratet.

2.2. Automatisk freda kulturminne (§ 12-7 nr. 6)

- Om det viser seg først medan arbeidet er i gang at det kan verke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekninga det kan få følgjer for kulturminnet. Fylkeskommunen avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan halde fram og vilkåra for det. Fristen kan forlengjast når særlege grunnar tilseier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.3. Byggjegranser (§ 12-7 nr. 2)

- Byggjegrænse til senterline, fylkesveg 362, er 12,5 m.
- Byggjegrænse frå senterline, kommunalveg Kromvikvegen, er 12,5 m.
- Byggjegransene er teikna inn på plankartet.

2.4. Samfunnstryggleik (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- Alle byggeområde for mikrohus/bustad er regulert med byggjehøgde OK-gulv C moh på grunn av flaumfare.
- Mikrohus skal setjast på pålar med oppgjeve høgde i tabell 1. Alternativt må det etablerast ein flaumvoll eller så må området lyftast 0,5-1,0 m over nivået for bekkekanten for å sikre området mot flaumfare.
- Høgder målast på staden og kjem fram av føresegnene og plankart.

2.5. Støy og støv

- Anleggsarbeid skal ikkje skje på heilagdag/raude dagar.
- T-1442 skal leggjast til grunn i anleggsfasen.

2.6. Trinnvis utbygging

- Det er høve for å byggje ut i fleire trinn.

2.7. Radon

- Bygningane med føremål bu og opphald, skal sikrast mot radon etter TEK 17.

2.8 Teknisk infrastruktur

- I området er det kommunalt vatn og avlaup. Alle permanente bustader skal koplast på dette.
- Det skal vere godkjend vann- og avløpsplan for området før det vert gjeve bruksløyve for noko bygg.
- Ved plassering av bygningar/anlegg skal det takast omsyn til kabeltrasear og leidningstrasear for vatn og avlaup.

2.8 Frisiktsone

- Frisiktsoner skal etablerast i samsvar med plankartet. Innafor frisiktsonene er det ikkje tillate å setje opp gjerde, mur, byggverk, plante vegetasjon eller plassere andre element som overstig 0,5 meter over tilstøytande vegplan. Høgare element kan berre tillatast dersom dei ikkje hindrar sikten for trafikantar. Frisiktsonene skal haldast fri for sikthindringar til ein kvar tid.

3. Føresegner for arealformål

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

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- *Funksjons- og kvalitetskrav (§12-5 nr. 4, 7)*
 - Det skal settast av areal til uteoppholdsareal med høve for leikeplass mm.
 - Det er krav til 2 parkeringsplassar til kvar eining, plassert på tomta eller delt ved at 1 plass er på tomta og 1 gjesteparkeringsplass som del av felles parkeringsanlegg SPP1. Parkeringsplass på eigen tomt skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden BYA.
 - Det skal leggjast til rette for elbil-lading.
 - Det skal nyttast felles avfallshandtering. Renovasjon fylgjer kommunal ordning.
- *Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)*
 - Det skal det leggjast fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
 - Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg skal det leverast fullstendige teikningar både for eksisterande bygg og for planlagde nybygg og for bustader etter at tiltaket er utført (planlagde endringar).
 - Uteoppholdsareal skal dokumenterast ved byggesøknad.
 - Påkopling til offentleg VA –anlegg skal skje på ei hygienisk trygg måte som ser til at drikkevatnet i leidningen ikkje vert forureina.
 - Situasjonsplanen skal vise korleis overvatnet handterast.
- Plassering av avkøyring er synt med piler i plankartet. Dersom det skal fråvikast må det dokumenterast i byggjesøknaden og skildre kvifor det gjev ei betre løysing.

3.1.2 Bustader-frittliggjande-småhus BF (mikrohus), 1111

- Arealet skal nyttast til bustader i form av mikrohus. Det skal byggjast 14 bueiningar innanfor felt BF.
- Bygga skal vere fundamentert på pålar, med høgde slik det gjeng fram av flaumrapport og tabell 1.

Tabell 1:

Tomt nr.	OK-golv moh (toleranse + 0,5 m)
1	697,5
2	697,0
3	698,0
4	697,5
5	698,5
6	698,0
7	699,0
8	696,5
9	696,0
10	697,0
11	695,5
12	698,0

13	696,0
14	696,5

- Kvar tomt har ein utnyttingsgrad sett til BYA=64m² fordelt på 3 bygg, mikrohus på inntil 30m², uthus/bod på inntil 10m² og carport/garasje på inntil 24 m². I tillegg kan det byggjast uteplass høgare enn 50 cm på inntil BYA = 12m², dette er ikkje med i teljande total utnytting.
- Hovudbygget skal ha saltak eller anna skråtak med takvinkel minimum 12 grader og maksimum 35 grader. Gesimshøgda skal ikkje vere høgare enn 3,5 meter målt frå OK-gulv. Høgde på påle kjem i tillegg, og tilpassast terrenget og flaumnivå.
- Uthus/bod og carport/garasje skal ha saltak eller anna skråtak med minimum 12 grader. Gesimshøgda skal ikkje vere høgare enn 3,5 meter målt frå OK-gulv.
- Uthus/bod og carport/carport skal vere tilpassa hovudbygget med omsyn til materialval, form, farge og takvinkel, og fylgje gjeldande brannkrav.
- Fasadedetaljer av glas og matt metall tillatast.
- Uthus og terrasse/uteplass i tilknytning til huset skal vera synte på situasjonsplanen som følgjer byggjesøknaden, sjølv om desse tiltaka ikkje skal oppførast samstundes med mikrohuset. Området kan byggjast ut i etappar.
- Området innanfor føremålet skal vegeterast etter oppføring av bygg.
- Det er lagt opp til varmepumpe som hovudkjelde for oppvarming på mikrohusa. Det skal i tillegg til varmepumpe leggjast opp ein alternativ energikjelde for oppvarming (biopeis, vedovn, mm.)

3.1.3 Bustader-konsentrert-småhus, BFK1 og BFK2 (stortomter), 1112

- Reguleringsområdet omfattar 2 stortomter for bustader-konsentrert-småhus, BFK1 og BFK2, som skal nyttast til fleirmannsbustad inntil 1,5 etasje. Bygningskroppane skal utformast som eit «atrium» eller tun.
- Golv- og mønehøgde, samt utnyttingsgrad i samsvar med tabell 2.
- Terrenget lyftast minimum 0,5 meter over nivået for bekkekanten på Klauar-bekken og OK-gulv gjeng fram av tabell 2.
- Frådeling av tomter skal skje innanfor areal avsett til byggeområde for bustader. Ved seksjonering skal utearealet vere felles.

Tabell 2:

Tomt nr.	BYA	OK-golv moh (toleranse + 0,5 m)	Maks. møne- høgde	Einingar
BFK1	400	700,5	5,5	4
BFK2	600	699,5	5,5	6

3.1.4 Kombinert bygningar og anleggsføremål (felleshus), 1800

- Området skal byggjast ut med eit felleshus med maksimal m²-BYA på 80 m², og mønehøgde maksimalt 4,5 m.
- Felleshuset skal knytast til offentleg VA-anlegg.
- Terrenget skal lyftast minimum 0,5 meter over nivået for bekkekanten på Klauar-bekken slik at OK-gulv er 698,0 moh (toleranse + 0,5 m).
- Det er høve for å etablere ein felleshage innanfor føremålet (landbrukshage, sansehage, prydhage og liknande).
- Felleshuset skal innehalde fellesfunksjonar for mikrohusa, minst kjøkken, bad og fellesstoge.

3.1.5. Renovasjonsanlegg f_BRE, 1550

- Det skal avsettast areal til renovasjon. Området må være tilgjengeleg for renovasjonsbil.
- Området skal vere felles for bustadane innanfor planområdet.
- Det kan settast opp bod for avfallshandtering innanfor området.

3.1.6. Uteoppholdsareal f_BUT, 1600

- Det skal avsettast areal til felles uteopphaldsareal.
- Området skal vere ein sosial samlingsplass med grillplass, gapahuk, benker og liknande. Området skal sikrast tilstrekkeleg soltilhøve.
- Innanfor området kan det lagast installasjonar for felles nytte.
- Felles uteopphaldsareal skal vere universelt utforma.
- Området skal vere felles for bustader innanfor planområdet.

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

3.2.1. Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Utforming (§ 12-7 nr. 1)
 - Krav til opparbeiding
 - Alle skjeringar og fyllingar dekkast med jordmassar for å oppnå ein naturleg vegetasjon og såast til med stadeigne artar.
- Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)
 - Vegar utførast etter teknisk plan som godkjennast av kommunen ved søknad om løyve til tiltak.
 - Byggjeplan for krysset til fylkesvegen må godkjennast av Telemark fylkeskommune.

3.2.2. Veg o_SKV1, 2011

- o_SKV1 er offentleg område.
- Reguleringsområde omfattar veg, Fv. 362, samt del av tilkomstveg til områda for bustader.
- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Vegen skal byggjast som synt på plankart.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Frisiktslinjer er teikna inn på plankartet. Det tillatast ikkje sikthinder innanfor siktsoner som er høgare enn 0,5 m.

3.2.3 Køyreveg SV1-SV3, 2011

- Reguleringsområde omfattar køyreveg, tilkomstveg til områda for bustader.
- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Vegane til teigane for bustader byggast som vist på plankart inkl. 0,5 meter vegskulder.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Område er offentleg

3.2.4. Gang-/sykkelveg o_SGS1 og 2, 2015

- Reguleringsområde omfattar gang-/sykkelveg langs fylkesveg 362.
- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Gang- og sykkelvegen er regulert med bredde på 3 meter.
 - Gang- og sykkelvegen skal tilfredsstille krava i N100 og V121.
 - G/S-veg skal utførast etter detaljplan godkjent av Telemark fylkeskommune ved søknad om tillatelse til tiltak.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Frisiktslinjer er innteikna på plankartet. Det tillatast ikkje sikthinder innanfor siktsoner som er høgare enn 0,5 meter.
 - Områda er offentlege.

3.2.5. Annan veggrunn, tekniske anlegg SVT1, 2018

- Reguleringsområdet omfattar område for annan veggrunn-tekniske anlegg, snøopplag.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Området er privat.

3.2.6. Annan veggrunn, grøntareal o SVG, 2019

- Reguleringsområdet omfattar annan veggrunn-grøntareal, langs Fv. 362. Føremålet skal nyttast til fylling, skjering og grøft. Fyllingar skal vera jordkledd.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Området er offentleg.

3.2.7. Kollektivhaldeplass o_SKH, 2073

- Reguleringsområde omfattar kollektivhaldeplass langs Fv. 362.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Kollektivhaldeplassen skal vere universelt utforma.
 - Området er offentleg.

3.2.8 Parkering f_SPP1 og f_SPP2, 2082

- Reguleringsområdet omfattar parkeringsplassar.
- Området er felles for bustader innanfor området.
- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Det er tillate å grave ned tele- og straumkablar og vatn- og kloakkleidningar.
 - Det kan etablerast trafokiosk i området.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Området skal vere felles for bustader innanfor planområdet.
 - Minimum 10% av parkeringsplassane skal vere avsett til personar med nedsett funksjonsevne.

3.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Turveg f_GT, 3031

- Det kan etablerast ein turveg innanfor dette føremålet.

- Snøopplag kan gjerast ved behov. Lagring av snø skal til ein kvar tid liggje i helling mot bustadfelt for å sikre filtrering ved smelting av snoen. Dette for å sikre miljøkvalitet på bekken som gjeng langs plangrensa.

3.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindriftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.5.1. *Friluftsmål LF, 5130*

- Reguleringsområdet omfattar eit belte mellom bustader og elva, kantvegetasjon.
- Det er høve til å etablere flaumsikringstiltak.
- Det er høve til å leggje til rette for sti og ferdsel og tiltak som gagnar friluftsliv og nærrekreasjon.
- Området skal sikrast i anleggsperioden.

Utforming (§12-7 nr. 1)

- Vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- Sno-opplag kan gjerast ved behov. Lagring av sno skal til ein kvar tid liggje i helling mot bustadfeltet for å sikre filtrering ved smelting av snoen. Dette for å sikre miljøkvalitet på bekken som gjeng langs plangrensa.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.6.1. *Friluftsområde VFFV, 6710*

- Reguleringsområdet omfattar den delen av bekken som ligg innanfor reguleringsområdet.
- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Det er anledning til å etablere flaumvern/jordvoll eller tilsvarande som leier overvatn bort frå byggeområda ved flaum.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Bekken må ikkje svekkast i sin funksjon som vassveg og økosystem, jfr. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

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

4.1. Sikrings-, støy- og faresone (§11-8a, b)

4.1.1. *Høgspentanlegg (H370)*

- Tiltak innanfor denne sona må gjerast i tråd med avstandar i gjeldande lovar og forskrifter.

5. Rekkjefylgjeføresegner

5.1 Før igangsetjingsløyve

- Det skal vere godkjend vann- og avløpsplan for området før det vert gjeve i gangsettingsløyve for bustader innanfor planområdet.

5.1. Før ferdigattest

- Byggeplan for krysset i fylkesvegen må godkjennast av vegmynde. Etablering av krysset i tråd med planen skal vere gjennomført før ferdigattest vert utskriva for nye bustader innanfor feltet.
- Ferdigattest blir ikkje gjeve før det er ført fram straum, veg, vatn- og avlaupsleidning til aktuell tomt. Biloppstillingsplassar og renovasjon skal vere opparbeidde.

5.2. Før bygning blir teken i bruk

- Før det kan bli gjeve brukstillating for bustader, må avfallsbod etter kommunale retningslinjer med tilstrekkeleg kapasitet vere etablert.
- Offentlege trafikkområde skal vere opprusta/etablert etter aktuell vegstandard før brukstillating vert gjeve.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

1. Flaumvurdering Mobø, COWI 2018