

Reguleringsplan for Hovdeli del 4 - Føresegner

Vedteke føresegner

PlanID 20200009

1 Hensikt med planen

Detaljreguleringsplanen opnar for etablering av eit høgstandard hyttefelt. Føremålet med reguleringa er å leggje til rette for 48 nye tomter med fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur. Eksisterande hytter er regulert i samsvar med sine tomtegrenser, der dei finst som sikre grenser.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Generelle krav

- a) Om det viser seg først medan arbeidet er i gang at det kan verka inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune verte kontakta og arbeidet stansast i den utstrekkinga det kan røra kulturminnet. Kulturminnestyresmakta 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).
- b) Straumforsyning skal leggjast i grøfter
- c) Det er ikkje høve til å setje opp gjerde/ hekk eller flaggstenger innanfor området

2.2 Krav til funksjon

- a) Alle bueiningar i planområdet skal vere tilkopla godkjend drikkevassforsyning og avløpsanlegg. Vass- og avløpsleidingar samt overvassgrøfter/-leidingar skal utformast i samsvar med teknisk plan.
- b) Alle bueiningar hytter innanfor BFF3 og BFF4 skal ha tilgang til sløkkevatn i samsvar med teknisk plan.

2.3 Krav til kvalitet

- a) Uteområde skal ha gode klima- og soltilhøve. Areal lokaliserast og opparbeidast med sikte på optimal utnytting av soltilhøve og lokalklima.
- b) Busetnaden skal innpassast i terrenget med eit minimum av inngrep.

2.4 Miljøkrav

- a) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- b) Anleggsområde skal revegeterast med stadeigen vegetasjon.
- c) Tjernet med bekk og myrsystem oppstrøms skal ikkje bli påverka av utbygging eller andre tekniske inngrep.
- d) For å unngå negativ påverknad på naturmangfald skal ospetre og død ved stå/liggje urørt i størst mogleg grad, spesielt dei som har spor av aktivitet etter spettar.
- e) Unngå flytting av jordmassar for å hindre spreieing av eventuelle framande planteartar.
- f) Unngå ureining av riggplassar og handtering av miljøskadeleg kjemikalar i nærleiken av vassdrag og våtmark.

- g) Graving av grøfter til VA, overvasshandtering, straum eller fiber er det høve til innanfor alle føremål regulert til hovudføremåla «bygningar og anlegg» og «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur». Utanfor desse føremåla er det høve til å grave grøfter til drikkevass- og avløpsleidningar, samt straum- og fiberkablar, innanfor omsynssoner H190. Overvassgrøfter og andre tiltak for handtering av overvatn er det høve til å gjennomføre i omsynssone H540. Alle tiltak skal vere i samsvar med godkjent teknisk plan, sjå dokumentasjons- og rekkefølgekrav.

2.5 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

Saman med søknad om rammeløyve / eitt stegs løyve for tiltak skal det sendast inn:

- a) Detaljert utomhusplan for tiltak i BFF i målestokk 1:200 som syner:
- Plassering av busetnaden, kotehøgder ved inngangsparti
 - Tilliggjande areal som skal opparbeidast i samsvar med rekkefølgeføresegner eller føresegner til det respektive føremålet som hovudtiltaket plasserast i
 - Uteopphaldsareal
 - Biloppstillingsplassar i samsvar med krav i planen
 - Køyretilkomstar frå regulert køyreveg
 - Terrengutforming og høgder, der murar synast i detalj
 - Materialval og overflater
 - Høve til universelt tilgjenge og -utforming
 - Mellombels utforming av område, som ikkje takast i bruk gjennom tiltak i det omsøkte byggjesteget
 - Inngrepsfrie soner, med mellombels sikring under anleggsperioden
- b) Detaljert teknisk plan for tiltak i heile planområdet for veg, vatn og avlaup, overvasshandtering (både tak-, overflate- og drensvatn), el-forsyning, kommunikasjon, som syner:
- Kabelgrøfter, fordelingsskap, transformatorar
 - Køyreveggar med oppbygging i snitt
 - Areal til snøopplag
 - Grøfter med vass- og avlaupsleidningar, type og dimensjon på leidning, kummar, tekniske installasjonar i samband med VA-nettet
 - Tiltak i grøfter mot avskjering av naturlege vegar for overvatn.
 - Krav til terrengutforming, fallretningar og andre terrengmessige omsyn der det er naudsynt av omsyn til overflatevasshandtering
 - Lokalisering og utforming for overvassanlegga (renner, kanalar, sluk, kummer, infiltrasjonsområde, fordrøyningsanlegg).
 - Lokalisering og utforming av utvendige brannhydrantar for BFF3 og 4 og deira forsyningsområde, med utrekna kapasitet for sløkkevatn.

2.6 Krav til dokumentasjon ved søknad om bruksløyve/ferdigattest

Saman med søknad om ferdigattest for tiltak i planområdet skal det innsendast innmålingsdata i sosi-format som inneheld følgjande data:

- Plassering av busetnaden, yttervegg og takkant
- Kantar av køyre- og gangveggar, plassar med belegning
- Murar, skilt
- Anlegg i grunnen (straum, kommunikasjon, VA, kulvertar)

- Kommunaltekniske installasjonar på bakkeplan
- Vassgrøfter, basseng og andre vassanlegg

3 Føresegner til arealformål

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

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- Jordskjeringar og fyllingar på meir enn 1,5 m over opphavleg terreng skal trappast.
- Alle fasadar, inkludert vindskier, skal målast eller beisast i mørke jordfargar. Taktekking skal vere av torv eller sedum. Bygningane skal harmonere med omgjevnadane når det gjeld utforming, materialval og fargeval. Bygningar på same tomt skal harmonere ilag. Bygg skal plasserast slik at dei ikkje unødig øydelegg utsikt, gjev sjenerande innsyn til eksisterande eller nye hytter, eller på annan måte unødig verkar negativt på det private hyttelivet. Alle bygningar skal vera av tre med ståande eller liggjande kraftig kledning eller laft.

3.1.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF)

- BFF1 er eksisterande tomter utan påviste grenser. BFF2 er eksisterande tomter med påviste grenser. BFF3, 4 og 5 er nye tomter.
- BYA=166 m² for kvar tomt. Ein kan etablere inntil 3 frittstående bygg på kvar tomt, organisert kring eit tun. Bygningsmassen skal ikkje overstige BYA=130 m². Sekundærbygg skal ikkje overstige høvesvis BYA=30 m² og BYA=10 m².
- Primærbygg innanfor BFF3 og BFF4 skal ha planeringshøgde i samsvar med verdi oppgjeve med «H» på plankartet, med ein toleranse på 0,5 m.
- Primærbygg skal etablerast innanfor byggegrenser synt på plankartet. Sekundærbygg inntil BYA=10 m² kan etablerast utanfor byggegrenser, dersom dei ikkje kjem i konflikt med snøopplag, terrengtilhøve, omsynssoner eller estetiske tilhøve.
- Det skal opparbeidast minst 2 parkeringsplassar for kvar bueining. Parkeringsplassar skal vere lokalisert på tomta innafor BFF 3, 4 og 5. Det er høve til parkeringsplassar innanfor Spp 1 og 3 for BFF1 og 2, dersom bueininga ikkje har vegtilkomst.
- Maksimal mønehøgde for primærbygg er på 6,0 m målt frå topp innvendig golv. Sekundærbygg på inntil 30 m² skal ikkje ha mønehøgde over 5,0 m. Sekundærbygg på inntil 10 m² skal ikkje ha mønehøgde over 3,5 m. Synleg grunnmur skal ikkje overstige 0,3 m.
- Tak i BFF1-3 skal utførast som saltak, med ubrotne takflater, takvinkelen skal vere mellom 24-34 grader. Det skal vere minst 40 cm takframspring. Det er høve til tversoverloft («uppstoge») på tomtene 17, 28, 30, 31, 40-44.
- Tak i BFF4 er det høve til å formgje moderne. Det er høve til pulttak. Det skal brukast ikkje-reflekterande taktekking, eller solcellepanel. Taktekking må vurderast i kvar einskild søknad.
- Fasadar i BFF4 er det høve til å formgje med eit moderne preg, med ein stor prosentdel glasflater.
- Møneretninga skal leggjast langs etter høgdekoter i *nytt terreng* etter inngrep. Møneretninga skal følgje kotene i *eksisterande terrenget*, der dette er synt med regulert møneretning på plankartet, med toleranse på 5% (gjeld tomt 29,33).
- Mellom verandapilarar skal det skal det gjerdast mot vilt og beitedyr.

3.1.3 Skiløypetrasé (BST)

- Det er høve til grusa sti innanfor føremålet, med inntil 1,2 m breidde. Sti er synt med «regulert fotgjengarfelt» på plankartet.

3.1.4 Energianlegg (BE)

Ingen føresegner

3.1.5 Vass- og avløpsanlegg (BVA)

Ingen føresegner

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

3.2.1 Køyreveg (SKV)

Køyrevegar skal vere av permeabel dekke.

Det er ikkje høve til vegljøs langs køyrevegar.

3.2.2 Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Ingen føresegner

3.2.3 Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

Føremålet skal nyttast til vegskulder, grøft og fylling

3.2.4 Parkeringsplassar (SPP)

Ingen føresegner

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Naturformål (LNA)

- a) Det skal ikkje vere inngrep innanfor føremålet

3.3.2 Friluftsmål (LF)

- a) Det er høve til å gjennomføre tiltak som gagnar friluftsliv og nærrekreasjon, som opparbeiding av stiar, etablering av opphaldsplassar, tilrettelegging for utsikt og aktivitet.
- b) Eksisterande tursti, som synast i Vinje kommunes sti- og løypeplan, er det høve til å erstatte med sti synt som «regulert fotgjengarfelt» innanfor føremålet på plankartet. Denne traséen er ikkje juridisk bindande.
- c) Det er høve til å nytte føremålet til mellombels anleggsområde i samband med tiltak og i samsvar med dokumentasjon til søknad om løyve.

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

3.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

- a) Vassmiljøet skal ikkje forringast av tiltak
- b) Det er høve til å leggje klopper over bekkar

4 Føresegner til omsynssoner

4.1 Omsynssoner (§ 12-6)

4.1.1 Frisiktsoner (H140)

- a) Det skal ikkje vere sikthindringar på meir enn 0,5 m over tilstøytande vegbane innanfor siktsona.

4.1.2 Andre sikringssoner (H190)

- a) Omsynssonen syner område, som skal brukast til drikkevass- og avløpsleidningar i område, der det ikkje er heimel til slike anlegg i underliggjande føremål. Vedkomande andre sikringssoner som avrenningsliner (overvatn) inngår dei i arealtype grøft, samt sikringssone H190. Ved utbygging av feltet må ein vere merksam på desse sikringssonene.

- b) Naturlege avrenningsdrag på terrengoverflata skal ikkje avskjerast av grøfter. Tiltak mot dette skal dokumenterast i søknad til løyve.
- c) Tiltak skal revegeterast med stadeigne artar etter avslutta anleggsverksemd.
- d) Gamle grensemerke skal takast vare på og er vist med omsynssone i plankartet.
- e) Busetnad skal plasserast flaumsikkert (krav til flaumsikre høgder).
- f) Brønnhuset til Furuvegen er vist med omsynssone i plankartet. Det skal ikkje gjerast tiltak som fører til ureining av vasskjelda.

4.1.3 Fareområde høgspenningsanlegg (H370)

Ingen føresegner

4.1.4 Omsyn grøntstruktur (H540)

- a) Innanfor omsynssoner skal blågrøne strukturar takast vare på for å sikre overvassavrenning utan skade på byggverk og anlegg, og naturverdiar knytt til våtmark.
- b) Det er høve til å gjennomføre tiltak som aukar kapasiteten for overvassavrenning, i samsvar med teknisk plan. Overvasshandtering skal skje i opne, vegeterte grøfter. Kryssing av infrastruktur er det høve til å gjennomføre i lukka anlegg, i samsvar med teknisk plan.
- c) Det er høve til å gjennomføre tiltak i samsvar med teknisk plan, som aukar opphaldstida til overvatn.

5 Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før oppretting av eigedommar

- a) Detaljerte byggeplanar for krysset må godkjennast av fylkeskommunen før ein kan setje i gang med bygging.

5.2 Før rammeløyve

- a) Dokumentasjonskrav skal vere godkjent.

5.3 Før igangsetjingsløyve

- a) Dokumentasjonskrav skal vere godkjent.
- b) Køyretilkomst til omsøkt tiltak innanfor BFF skal vere etablert. Tiltak som ikkje er vist med køyretilkomst i plankartet skal dokumentere mellombels anleggsveg med plan for tilbakeføring.
- c) Krysset ved Fv37 skal vere opparbeidd før det vert gjeve igangsetjingsløyve til nye fritidsbustader.

5.4 Før bruksløyve/ferdigattest

- a) Dokumentasjonskrav skal vere oppfylt til ferdigattest. Sakshandsamar kan krevje tilsvarende dokumentasjon ved søknad om mellombels bruksløyve.
- b) Bueiningar skal vere tilkopa vatn- og avlaup i samsvar med krav til funksjon.
- c) Hydrant for brannsløkking innanfor 150 m frå tiltaket innanfor BFF3 og BFF4 skal vere etablert i samsvar med teknisk plan.
- d) Skilting av sti mot Holtar skal vere dokumentert innanfor planområdet, før bruksløyve for SKV13, 17 og 18 kan gjevast.