

Reguleringsplan Høydalsmo aust

REGULERINGSFØRESEGNER

Vedtekne i Kommunestyret 22.11.2011, sak 11/62

Reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense og er gjeve i medhald av Pbl. § 12 – 7.

Reguleringsføresmål:

Område for busetnad og anlegg (Pbl. § 12 – 5, nr. 1)

- Bustad
- Offentleg tenesteyting, **OT**
- Turistanlegg (camping/ utleige/ motell)
- Industri
- Avlaupsanlegg, **V/A**
- Forretning/ bustad, **F/B**
- Forretning/ kontor, **F/K 1, F/K 2**
- Bustad/ offentlig tenesteyting, **B/O**
- Anna offentlig/ privat tenesteyting (vèrstasjon), **V**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12 – 5, nr. 2)

- Veg
- Anna vegareal
- Parkeringsplass, **P1, P2**
- Gang/ sykkelveg, **G/S - veg**

Grøntstruktur (Pbl. § 12 – 5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm
- Park

Landbruks-, natur- og friluftsområde (Pbl. § 12 – 5, nr. 5)

- Friluftsområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 12 – 5, nr. 6)

- Natur- og friluftsområde

Hensynssoner (Pbl. § 12 – 6, jfr. §§ 11 – 8 og 11 – 10)

- Faresoner, ras, flaum og trafo
- Friluftsliv
- Frisksoner
- Kulturminne

1. FELLESFØRESEGNER

1.1. Krav til byggesøknad og illustrasjonsplan

Før det kan tillatast utbygging i byggjeområda, skal det liggje føre situasjonsplan som syner plassering av bygningar med høgder, vegar, bilfrie soner, parkering og areal for uteopphald/ leik.

Areal for leik skal opparbeidast parallelt med etablering av bustadeiningar i området.

Støydempande tiltak skal vurderast i situasjonsplan og byggesøknad.

1.2 Utforming

Ved handsaming av byggesøknader skal kommunen sjå til at bygga får ei god form og materialhandsaming og at bygningar i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming.

Før søknad om byggeløyve kan godkjennast, kan kommunen krevje at det skal utarbeidast teikningar som syner bygget si tilpassing med omsyn til terreng (snitt), høgder (kote overkant golv) og utforming i høve til omkringliggende bygningar.

Den endelege plasseringa av bygg på tomta vert fastsett av kommunen.

1.3 Grad av utnytting

Tillete bruksareal (%BYA) i kvart einskild område går fram av føresegner og plankart. Parkeringsareal er medrekna i tillete BYA.

1.4 Parkering

Ved bygging av bustadeiningar skal det leggjast til rette med 2 parkeringsplassar per bueining.

Ved bygging av forretning/ handelsverksemder skal det byggast minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² forretning og 1 parkeringsplass pr. 100 m² kontor, samt plass for varelevering/ av- og pålessing.

5% av parkeringsplassar tilknytt område for forretning, kontor og tenesteyting bør vere handicap – plassar, som leggjast nær hovudinngang.

Ved etablering av over 30 parkeringsplassar, skal parkeringsareala delast opp med grøntrabattar.

1.5 Universell utforming

Felles uteopphaldsareal skal ha universell utforming.

1.6 Uteopphaldsareal

For kvar bueining skal det settast av uteopphaldsareal etter følgjande norm:

- Minimum 100 m² for bustader med BRA lik eller større enn 100 m².
- Minimum 50 m² for bustader med BRA 60 – 100 m².
- Minimum 30 m² for bustader med BRA mindre enn 60 m².

For bustader med BRA mindre enn 100 m² kan terrasse/ balkong med minimumsdjupde på 2,40 reknast som uteopphaldsareal.

For bustader med BRA 60 – 100 m² skal terrasse/ balkong vere minimum 20 m².

For bustader med BRA mindre nn 60 m² skal terrasse/ balkong vere minimum 10 m².

Uteopphaldsareal skal vere skjerma frå støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengeleg frå bustaden. Takterassar kan reknast som uteopphaldsareal.

1.7 Kulturminne

Før iverksetting av planføremaal F/B og B/O skal det føretakast arkeologisk gransking av dei berørte automatisk freda kulturminna id. – nr. 139246, 137646 og 137584 i planområdet.

Det skal takast kontakt med Telemark Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.

1.8 Byggjegranser

Byggjegranser til Europaveg (trase i reguleringsplan for E134 Mostøyl – Høydalsmo) er regulert inn med 30 meter for byggjeområde – forretning.

For bygging av bustadeiningar i områda B/O og F/B gjeld byggjegrænse på 50 meter.

2. OMRÅDE FOR BUSETNAD OG ANLEGG (PBL. § 12 – 5, PKT. 1)

2.1. Bustader

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 5 % av regulert areal.

2.2. Offentlege tenesteyting, aldersbustader, O/T

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 35 % av regulert areal.

2.3. Kombinert føremål offentleg tenesteyting/ bustader, B/O

Området kan byggjast ut med leilegheiter/ bustadeiningar.

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 50 % av regulert areal.

2.4. Annan offentleg tenesteyting, vèrstatjon

(Inga føresegner)

2.5. V/A – anlegg (reinseanlegg)

(Inga føresegner)

2.6. Turistanlegg, camping/ motell

I området kan det byggjast motell/utleigebygg og campingplass med tilhøyrande anlegg.

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 25 % av regulert areal.

Ved detaljplanlegging skal det takast omsyn til stiar og ferdsel gjennom området. I samband med utarbeiding av situasjonsplan, skal omsynet til ålmenta si ferdsel i området gå fram.

Det er ikkje tillete med inngjerding i området.

2.7. Kombinert føremål forretning/ kontor, F/K

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 80 % av regulert areal.

I området skal det vere bygg for forretningsføremål, herunder forretningar med naudsynte lagerlokale, kontor og servering, med tilhøyrande parkeringsareal. I den utstrekning det etter kommunen sitt skjøn ikkje medfører ulempe for omjevnadene, kan det gjevast løyve til innreiing for mindre verkstader o.l.

Lokale til sosiale og kulturelle føremål kan innreiast med samtykke frå kommunen.

2.8. Kombinert føremål forretning/ bustad, F/B

I områda skal det vere bygg for forretningsføremål, herunder forretningar og servering med naudsynte lagerlokale og parkeringsareal, samt leilegheiter med tilhøyrande anlegg.

I området kan det etablerast rasteplass.

2.9. Industriområde

I området skal bygd areal ikkje overstige 80 % av tomtearealet.

I industriområdet skal det ikkje gjevast løyve til etablering av verksemder som etter kommunen sitt skjøn vil vere til vesentleg ulempe for busetnaden ikring, m.a. på grunn av fare for støy eller anna ureining. Brann- og eksplosjonsfarleg industri er ikkje tillatt i området.

Kommunen kan, dersom tilhøva ligg til rette for det med omsyn til adkomst og parkering, gje løyve til forretningsverksemd som har direkte tilknytting til den einsskilde verksemd i området.

Det er ikkje tillatt å føre opp bustadbygg i industri/forretningsområdet. Kommunen kan gjere unntak for innreiing av vaktmeisterhusvære.

Innanfor området kan arealet delast opp etter dei einsskilde verksemder sin trong, etter grenser som i kvart einsskilt høve skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkområda skal opparbeidast med same inndeling av køyreveg, fortau, gang- og sykkelveg og parkeringsareal som vist på plankartet.

Inngrep i terrenget i samband med veganlegg må gjerast så varsamt som råd. Vegskjeriingar og fyllingar skal plantast til eller pussast opp på annan måte.

Bygging av gangbru mellom over Ofteåi kan vere aktuelt tiltak for å betre friluftslivet langs vassdraget.

4. Grøntstruktur (Pbl. § 12 – 5, nr. 3)

4.1. Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm skal hindre eksponering/ innsyn av bygg og anlegg. Eksisterende vegetasjon skal ivareta og kan skjøttast for å oppnå ein best mogleg skjermingseffekt.

Det kan gjennomførast naudsynt planting av ny naturprega vegetasjon.

4.2. Park

I parkområdet kan det opparbeidast grøntanlegg: Felles grøntareal knytt til rasteplass og forretning/ leilegheitsbygg, samt tilrettelegging for bruk av vatnet (flytebrygge), m.m.

Området skal opparbeidast med sti som bind saman rasteplass ved byggjeområdet og friluftsområda på Slettemoen.

5. Landbruks-, natur- og friluftsområde (Pbl. § 12 – 5, nr. 5)

5.1. Friluftsområde

I friluftsområda kan det ryddast og leggjast til rette med enkle tiltak for ulike brukarar. Badeplassar og stiar kan opparbeidast.

Kantvegetasjon langs Oftevatn og Ofteåi skal i størst mogleg grad takast vare på, jfr. § 11 i lov om vassdrag og grunnvatn.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 12 – 5, nr. 6)

(Inga føresegner)

7. Hensynssoner (Pbl. § 12 – 6)

7.1.1 Bevaring kulturmiljø

Området inneheld kulturminne som er automatisk freda etter kulturminnelova; Askeladden id 139244, 139245 og 139247 (kolgroper).

Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i område avsett til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med dei regionale kulturminne myndigheitene (Telemark fylkeskommune).

7.1.2 Frisiktsoner

I frisiktsonene er det ikkje tillatt med sikthindringar over 0.5 m over tilstøytande vegbane.

7.1.3 Flaumfare

I områda med flaumfare skal bygg (botn kjellar) ligg på minimum kote 560 m.o.h.

7.1.4 Potensielt ras/ skredområde

I området kan det ikkje tillast oppføring av bygningar for varig opphald, før skredfaren er nærare undersøkt.

7.1.5 Fareområde høgspenningsanlegg

I fareområdet kan det ikkje førast opp bygg eller anlegg for varig opphald.