

Reguleringsplan for Fiskebekk - Straumen

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

08.09.2023

PlanID :3821-2022002

1. Siktemålet med planen

Hovudsiktemålet med planen er å utvide byggeområde for fritidsbustader med 3 nye delområde, samtidig vil ein ta vare på eksisterande friluftstilbod i området.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

- 2.1. Fritidsbustadene skal knytast til kommunalt vatn og avlaupsnett. Grøfter for vatn og avlaup, straum og fiber skal fortrinnsvis anleggjast i vegtraseane. VA-teknisk anlegg skal tilfredstille kommunaltekniske standardkrav.
- 2.2. Renovasjonsordning skal følgje dei retningsliner som til ein kvar tid er gjeldande i kommunen.
- 2.3. Køyring i samband med anleggsverksemd skal følgje vegtraseane/grøftetraseane. Utanfor desse traseane skal ikkje terrenget påførast vesentleg skade.
- 2.4. Om det viser seg først medan arbeidet er i gang at det kan verke inn på automatisk freda kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet bli stansa i den utstrekning det kan røra kulturminnet. Kulturminnestyresmakten avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan halda fram og vilkåra for det. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det (jf. Kulturminnelova § 8 andre ledd).
- 2.5. Alt arbeid i bygge- og anleggsfasen skal kva gjeld arbeidstid og støy fylgje gjeldande retningsliner, T-1442/2021.
- 2.6. Ved graving/masseforflytning i område må det gjerast tiltak for å unngå ytterlegare spreieing av svartelista artar.

3. Føresegner for arealformål

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

Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt FB_1 - FB_5.)

- 3.1.1. Ved søknad om tiltak på den enkelte tomt, skal det leggjast ved ein situasjonsplan som syner byggas eksakte plassering, biloppstillingsplass og tilkomst.
- 3.1.2. Den ubygde del av tomta skal haldast i orden og gis ei tiltalende utforming.
- 3.1.2. Det er ikkje tillate med frittstående flaggstong på tomta. Det er heller ikkje lov å gjerde inn tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for oppføring av hytte, anneks og garasje eller følgjer av bebyggelsesplan.
- 3.1.3. Bygg skal plasserast minst 4 m frå eigedomsgrense.

- 3.1.4. Bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terreng blir teke vare på.
- 3.1.5. Høgde på mur/sole skal maksimalt vere 0,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.6. Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar pr. tomt
- 3.1.7. Bygga skal ha takvinkel mellom 22° og 30°, og utan takoppløft.
- 3.1.8. Takteking skal ha ein mørk og matt farge, eller vere av torv. Unntatt frå dette er taktekkingsmateriale knytt til fornybare energi som for eksempel solceller.
- 3.1.9. Bygningar skal ha eit tiltalende ytre. Kledninga av tre eller laftetømmer med matte farger i tråd med den mørke fargeskalaen i naturen.
- 3.1.10. Utandørs belysning skal begrenast, det tillatast kunn utebelysning som er montert på bygningsvegg og gjer indirekte /skjerma ljøs retta mot bakken. Det tillatast ikkje lanterner eller uteljos som kunn har til hensikt å lyse opp fasade.
- 3.1.11. Boblebad/badestamp er kunn tillate som ein integrert del av hytta eller anneks/garasje og der vatn kan tappast via avlaupsnett på tomta.

Fritidsbustader (felt FB_1 og FB_2, tidlegare H1 og H2)

- 3.1.13. På kvar tomt tillatast oppført ei hytte inkludert tilknytt carport med samla inntil 150m² bygd areal (BYA), og i tillegg bygd eit frittstående anneks /alternativ garasje inntil 40m² BYA.
- 3.1.14. Mønehøgde skal ikkje overstige 6 m frå gjennomsnittleg terrenghøgde.
- 3.1.15. Mønehøgde for anneks/garasje skal ikkje overstige 3,5 m

Fritidsbustader (felt FB_3 - FB_5)

- 3.1.16. Tillate bygd areal (BYA) pr. tomt er 30% av tomtearealet. Arealet kan delast på fleire bygg for eksempel anneks/bod/garasje. Areal til biloppstillingsplassar inngår ikkje i dette arealet.
- 3.1.17. Mønehøgde skal ikkje overstige 5 m frå gjennomsnittleg terrenghøgde.
- 3.1.18. Mønehøgde for anneks/bod/garasje skal ikkje overstige 3,5m.

Skiløypetrase

- 3.1.19. Arealet kan ryddast og vedlikehaldast slik at det kan preparerast skiløype.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMS og SMB)

- 3.1.20. Områda kan vidareførast og vedlikehaldast som småbåtanlegg med brygge/flytebrygge.

Uteopphaldsareal

- 3.1.21. Områda kan nyttast til møteplassar/aktivitetsområde for hyttene i området. Tilrettelegging av områda gjerast i dialog med grunneigar.

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

Veg (felt V_1-V_5)

3.2.1. Vegar i området kan opparbeidast og vedlikehaldas i ei breidde på inntil 4 m.

3.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg (felt TV_1-TV_3)

3.3.1. Etablerte turvegar kan oppretthaldast og vedlikehaldas.

Badeplass/-område (felt BAD)

3.3.2. Område kan nyttast som badeplass.

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

Friluftsmål (felt FL)

3.4.1. Innafor område skal det ikkje utførast inngrep i terreng eller vegetasjon utover forsiktig tilrettelegging for friluftsliv.

3.5. Kombinerte hovudformål (§ 12-5)

Føresegner for vegetasjonsskjerm/friluftsmål (felt GAA_1-GAA_2)

3.5.1. Områda skal haldast fri for bygg utan tiltak som kan fremme friluftslivet. Skogen kan pleiast og tynnast med tanke på skjerming for været. Snauhogst er ikkje tillate.

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

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

4.1.1. Frisiktsone (felt H140)

Innanfor frisiktsone skal det ikkje vere sikthindringar som er høgare enn 0,5 m over tilstøytane køyrebane. Enkeltstående oppstamma tre, stolpar eller liknande som ikkje hindrar sikta, kan stå i sikttrekanten. Sikttrikant er regulert med 10*140m

4.1.2. Gul støysoner i hht. T1442 (H220)

I område er det ikkje tillate å føre opp nye bygg berekna på overnatting eller fast busetting, utan at det utarbeidast støyfagleg vurdering som dokumenterer at tiltaket blir gjennomført i samsvar meir Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2021). Dette gjeld for bygg og uteopphaldsområde, og dokumentasjon må liggje føre ved søknad om rammeløyve.

4.1.3. Faresone, flaum (felt H320)

Det er ikkje tillate å føre opp bygg for varig opphald i flaumsona.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1. Før oppretting av eigedommar

Før det blir gitt løyve til frådelling av tomter, skal det leggest fram tekniske planar for framføring av vatn og avlaup.

5.2. Før igangsetjingsløyve

5.2.1. Før det blir gitt byggeløyve til fritidsbustad, skal det vere ført fram vatn og avlaup til den aktuelle tomte.

5.2.2. Felles tilkomstveggar til byggeområda skal ferdigstillast samstundes som tomtene.

5.3. Før bygning blir teken i bruk

Før det blir gitt ferdigattest skal eigedomen vere tilkopla elektrisitet, veg, vatn og avlaup.