



Nissedal kommune
Interkommunalt plankontor

Internt notat

Vår ref.	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
2009/1277-25	Sveinung Seljås,35048430	L12	21.12.2011

N - 33/45 m.fl - Reguleringsplan Treungen sør - planføresegner - høyringsutkast.

REGULERINGSFØRESEGNER § 26
FOR TREUNGEN SØR
NISSEDAL KOMMUNE

Dato for plankartet: 22.12. 2011

Dato for føresegnene: 23.12. 2011

1 § GENERELT

1.1 Området er regulert til desse føremåla:

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Heilårsbustad, (B1-B15) 168,2 daa.
- Bustad/forretning (B/F1-B/F2) 6,1 daa.
- Forretning (F1) 1,4 daa.
- Forretning/kontor/tenesteyting (F/KT1) 0,8 daa.
- Forsamlingslokale (A1-A3) 7,0 daa.
- Institusjon 9,4 daa
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg 6,4 daa.
- Garasjeanlegg for bustad (GF1) 0,2 daa.
- Campingplass 20,3 daa.
- Industri/lager (I/L1) 2,8 daa.
- Brannstasjon 2,2 daa.
- Idrettsstadion 36,9 daa.
- Leikeplass (LEK 1-LEK3) 3,6 daa.

Pbl § 12-5.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Køyreveg 27,4 daa.
- Fortau 0,5 daa.
- Gang/sykkelveg 9,3 daa.
- Kollektivhaldeplass 0,7 daa.
- Annan veggrunn – tekniske anlegg 10,5 daa.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (framtidig omlegging rv41) 2,3 daa.

Pbl § 12-5.3 Grønnstruktur

- Park 14,1 daa.

Pbl § 12-5.5 LNFR

- Friluftsføremål 50,5 daa.

Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde 36,9 daa.
- Småbåthamn 4,5 daa.

Pbl § 12-6 Omsynssoner

- Sikringssone frisikt.
- Høgspenningsanlegg.
- Bevaring kulturmiljø.

Området er vist på plan i målestokk 1:2000
Totalt regulert areal er 422,4 daa.

1.2 Målet med revisjon av reguleringsplanen *Treungen sør*.

Målet er å legge til rette for ei vidare utvikling av sentrumsområdet Treungen sør, med særleg vekt på å få på plass plangrunnlaget for bygging av g/s-veg langs rv 41, og å legge til rette for ny sentrumsnær bustadbygging. Planen er i stor grad ei vidareføring av reguleringsplanen over same område vedteken i 1995, men nå også omarbeidd i samsvar med den nye plan-og bygningslova (pbl) (2008).

2 § FELLESFØRESEGNER

2.1 Generelle krav

- 1) Saman med søknad om byggeløyve skal det leggjast ved eit målsett situasjonskart i målestokk 1:500. Kartet skal vise nye bygg og korleis den ubygde delen av tomta skal planerast og utnyttast. Kartet skal syne eventuelle støttemurar og gjerde. Plassering av tilkomst og garasje skal visast, sjølv om ikkje garasjen skal byggast samtidig. I tillegg skal planen vise tomtegrense, tilkomst, vegar, parkeringsplassar, lagerplass, lasteareal, v/a- leidningar, grøntareal og terrenginngrep.
- 2) Kommunen skal sjå til at utforming av bygningar og konstruksjonar, materialar og fargar harmonerer med omgjevnaden omkring. Skjemmande fargar kan bli kravd endra.
- 3) Hovudtrekka i landskapet skal takast vare på så langt som råd. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på, men tre som er til sjenanse eller til fare for andre tomter og omkringliggjande areal skal fjernast. Ubygde delar av tomter skal haldast i orden og vere tiltalande utforma.
- 4) Lagerplass og avfallscontainer m.m. skal plasserast og skjermast på ein slik måte at dei ikke virker skjemmande for omgjevnaden. Utelagring er ikkje tillatt utan tilstrekkeleg skjerming for innsyn.
- 5) Parabolantennar og andre antenner skal ikkje setjast opp på framstikkande måtar eller til sjenanse for andre.
- 6) Ved utforming av areal for allmennta skal prinsippet for universell utforming leggjast til grunn i samsvar med krav i teknisk forskrift.
- 7) Det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med denne planen med føresegner.

2.2 Rekkefylgjekrav

- 1) Før det kan bli gitt igangsetningsløyve for bygningar skal avkøyring, kommunal-tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning vere opparbeidd for det enkelte utbyggingsområde.
- 2) Før bruksløyve kan bli gitt for forretning og kombinert bustad/forretning, skal parkeringsplassar og område for renovasjon vere opparbeidd.
- 3) Utomhusareal skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med øvrige tiltak på den enkelte tomta.
- 4) Tomter som har for liten sikringsavstand til høgspenteledning kan ikke byggast på før lina er lagt ned i bakken.
- 5) Før utbygging i felt B2, B5 og B15 kan ta til, skal det utarbeidast plan for tomteinndeling og for vegframføringar til den enkelte tomt.

2.3 Krav i høve til miljø

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak førebygge radonstråling i samsvar med krava i teknisk forskrift.

2.4 Krav i høve til automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp freda kulturminne, må arbeidet straks stoppast, og regionaletaten hjå Telemark fylkeskommune må varslast.

3 § REGULERINGSFØREMÅL BYGG OG ANLEGG

3.1 Bustad

Dette omfattar bustadområde B1-B15, totalareal = 168,2 daa.

- 1) Innanfor områda kan det førast opp einebustader, leileghetsbygg og garasjar.
- 2) Maksimal utnytting av tomtene er sett til BYA = 30 %.
- 3) Maksimal mønehøgde er 10,0 m og maksimal gesimshøgde 7,0 m. Minste tilleten takvinkel er 15 grader. Eventuelle andre bygningar på tomta skal ha same takvinkel som hovudhuset. Høgder blir målt etter TEK 10 § 6-2.
- 4) Bustadene skal ha ein dempa og harmonisk material- og fargebruk, og innordne seg eksisterande bygg.
- 5) Byggegrense til senterlinje rv41 gjennom området er generelt 30 m, men mindre der eksisterande bygg dannar naturlege byggelinjer. Byggegrensene er lagt inn i plankartet.
- 6) Garasjar kan, etter søknad, settast opp innanfor byggegrensa.
- 7) Det skal vere to oppstillingsplassar for bil på eigen grunn til kvar buening. Garasjen skal vere tilpassa bustadene i materialval, form og farge. Garasje under 50 m² kan plasserast inntil 1 meter fra nabogrense, og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligg parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant vere 2,5 meter.

3.2 Bustad/forretning B/F.

Kombinert formål B/F kan nyttast til bustad og forretning. Totalareal = 6,1 daa.

- 1) Maksimal utnytting av tomtene er sett til BYA = 50 %.
- 2) Maksimal mønehøgde 11,0 meter og maksimal gesimshøgde 9,0 meter. Høgder blir målt i samsvar med TEK 10 § 6-2. Alle bygningar innanfor kvart enkelt område skal ha same takvinkel.
- 3) Byggegrense mot rv41 og fv354 er lagt inn i plankartet. Bygg kan oppførast i nabogrense når branntekniske krav er ivaretatt på den enkelte eigedom.
- 4) Det skal opparbeidast parkeringsplassar tilsvarande 1 plass per 50 m² forretningsareal. Det skal vere tilrettelagt for HC-parkering. Det skal vere totalt 2 parkeringsplassar pr. leilighet. Utforming av parkeringsareal og trafikkområde skal godkjennast ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.

- 5) Frittstående reklameskilt og lysskilt skal godkjennast av kommunen før oppsetting. Veggmonterte skilt utan lys skal tilpassast i form og farge med mest mogeleg einsarta utforming for heile området.
- 6) Tak skal sikrast med snøfangarar der snøras kan skade personar.

3.3 Forretning

Det er avsett eitt område til forretning. Totalareal = 1,4 daa.

- 1) Områda kan byggast ut med forretningsbygg.
- 2) Maksimal mønehøgde 11,0 meter og maksimal gesimshøyde 9,0 meter. Alle bygningar skal ha same takvinkel. Høgder blir målt i samsvar med TEK 10 § 6-2.
- 3) Alle bygningar skal få ein harmonisk og stadtilpassa utforming.
- 4) Maksimal utnytting er BYA = 50 %.
- 5) Utforming av parkeringsareal og trafikkområde skal godkjennast ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Det skal opparbeidast parkeringsplassar tilsvarande 1 plass per 50 m² forretningsareal. Det skal vere tilrettelagt for HC-parkering.
- 7) Byggegrense til senterline rv41 er her 12,5 meter.

3.4 Forretning/kontor/tenesteyting F/K/T

Området F/K/T kan byggast ut med forretning, kontor og industribygg. Totalareal = 0,8 daa.

- 1) Maksimal utnytting er BYA = 50 %.
- 2) Bygg skal førast opp og plasserast i samsvar med pbl §29-4. Bygningar på tomta skal ha same takvinkel som hovudbygget. Høgder blir målt etter TEK 10 § 6-2.
- 3) Alle bygningar må få ei harmonisk utforming.
- 4) Byggegrense til senterline Sagvegen er 12,5 m.
- 5) Det skal opparbeidast parkeringsplassar tilsvarande 1 plass per 50 m² forretningsareal og 1 plass pr. 100 m² kontor-, og tenesteytingsareal. Det skal vere tilrettelagt for HC-parkering. Utforming av parkeringsareal og trafikkområde skal godkjennast ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Frittstående reklameskilt og lysskilt skal godkjennast av kommunen før oppsetting. Veggmonterte skilt utan lys skal tilpassast i form og farge med mest mogeleg einsarta utforming for heile området.
- 7) Tak skal sikrast med snøfangarar der snøras kan skade personar.

3.5 Forsamlingslokale

Arealet omfattar tre område, Evangeliesalen (tidl. Tveitsund(Treungen)st.), Ungdomshuset Vårsol og Minkhallen. Totalareal = 7,0 daa.

- 1) Maksimal utnytting er BYA = 30 %.
- 2) Maksimal mønehøgde 11,0 meter og maksimal gesimshøgde 9,0 meter. Høgder blir målt i samsvar med TEK 10 § 6-2.
- 3) Alle bygningar må få ei harmonisk og stadtilpassa utforming.
- 4) Tak skal sikrast med snøfangarar der snøras kan skade personar.

3.6 Institusjon

Arealet omfattar eitt område, Mila (tidlegare skogskulen), totalareal = 9,4 daa.

3.7 Bensinstasjon/vegserviceanlegg

Arealet omfattar to område, totalareal = 6,4 daa.

3.8 Garasjeanlegg, bustad

Arealet omfattar eitt område, totalareal = 0,2 daa.

3.9 Næringsområde - Campingplass

Arealet omfattar eitt område, totalareal = 20,3 daa.

- 1) Området kan nyttast til utleigehytter og til utleigetomter for mobile hytter/husvogner.
- 2) Tillatt bruksareal pr bygg er BRA 70,0 m². Platting og oppstillingsplass for bil er ikkje medrekna. Mønehøgde inntil 4,5 m.
- 3) Bodar skal ikkje ha større bebygd areal, BYA enn 15,0 m², med mønehøgde inntil 3,0 m. Bodar skal vere uisolerte, og plassera høgst 3,0 m frå hytta.
- 4) Terrasse skal ikkje ha større bebygd areal, BYA enn 25,0 m², og høgda på synleg treverk mellom terrasse og terreng skal ingen stader vere over 0,8 m.
- 5) Byggegrense senter fellesveg er minimum 4,0 m.
- 6) Turvegen gjennom området skal vere tilgjengeleg for allmenta.

3.10 Industri/lager

Arealet omfattar eitt område, totalareal = 2,8 daa.

- 1) Arealet kan ikkje nyttast til verksemd som genererer støy eller forureining til luft eller vatn.
- 2) Arealet kan ikkje nyttast til utomhus lagring med mindre dette blir avskjerma frå innsyn.

3.11 Brannstasjon

Arealet omfattar eitt området, totalareal = 2,2 daa.

3.12 Idrettsstadion

Arealet omfattar eitt område, totalareal = 36,9 daa.

- 1) Heile området skal ha tilkomst frå eksisterande veg til idrettsbanen.

3.13 Leikeplass

Arealet omfattar tre område, totalareal = 3,6 daa.

- 1) Ballplass kan etablerast innanfor leikearealet, og det kan setjast opp leikeapparat og leikestove.
- 2) Bygningar og utstyr som er relatert til leik er tillatt.

4 § REGULERINGSFØREMÅL SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Køyreveg

Trafikkområdet omfattar riksveg 41, fylkesveg 354 og køyreveggar innanfor området, totalareal = 27,4 daa.

- 1) Avkøyrslar skal utformast i samsvar med Statens vegvesens vegnormalar og forskrifter.
- 2) Frisiktsoner er teikna inn på planen for den enkelte avkøyrslar/kryss og tekst ført på plankartet. Terrenget i frisiktsonene må ikkje vere høgare enn tilstøytande køyrebane, og sikhindrane vegetasjon eller gjenstandar høgare enn 0,5 m er ikkje tillate i frisiktsonene.
- 3) Alle skjæringar, fyllingar og rabattar må bli jordkedd.
- 4) Skjæringar og fyllingar kan leggest på tilstøytande føremål.

4.2 Fortau

Langs sørsida av fylkesveg 354 er det lagt inn fortau, Totalareal = 0,5 daa.

4.3 Gang/sykkelveg

Arealet omfattar gang/sykkelveg på gammal jernbanetrase og langs rv 41, totalareal 9,3 daa.

4.4 Kollektivhaldeplass

Arealet omfattar fire område, totalareal = 0,7 daa.

4.5 Annan veggrunn

Arealet omfattar område langs riksveg 41, langs fylkesveg 354, og langs gang-/sykkelvegar og andre køyreveggar i området, totalareal = 10,5 daa.

- 1) Frisiktsoner er teikna inn på planen for den enkelte avkøyrse/kryss og tekst ført på plankartet. Terrenget i frisiktsonene må ikkje vere høgare enn tilstøytande køyrebane, og sikthindrane vegetasjon eller gjenstandar høgare enn 0,5 m er ikkje tillete i frisiktsonene.
- 2) Alle skjæringar, fyllingar og rabattar må bli jordkedd.
- 3) Innanfor området er det tillatt med gateljos.

4.6 Samferdselsanlegg, framtidig omlegging av rv41

Arealet omfattar eitt område, totalareal = 2,3 daa

- 1) Innanfor dette området vil tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-2 som vanskeleggjer eller fordyrar ei framtidig omlegging av riksvegen ikkje vere tillatt.

5 § REGULERINGSFØREMÅL GRØNNSTRUKTUR

5.1 Park

Arealet omfattar fire område, totalareal = 14,1 daa.

Innanfor områda er det ikkje lov å utføre tiltak eller plassere utstyr med mindre dei er til felles bruk for trivselstiltak m.m..

6 § REGULERINGSFØREMÅL LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 Friluftsføremål

Arealet omfattar fem område, totalareal = 50,5 daa

- 1) Innanfor områda er det ikke lov å utføre tiltak med mindre dei er meint å fremje friluftslivet.
- 2) Ved etablering av grillplassar o.l. i område avsett til friluftsføremål, skal det vere tilgjengelege avfallsboksar.
- 3) Innanfor området kan grunneigar drive landbruk på vanleg måte. Hogst må utførast på ein måte som ikkje hindrar anna bruk av området.

7 § REGULERINGSFØREMÅL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Friluftsområde

Arealet omfattar eit område langs Nisser/Nisseråna, totalareal = 36,9 daa.

- 1) Området kan tilretteleggast med tiltak for badeaktivitet og anna som fremjer allmenntas frie bruk. Før tiltak setjast i gang, skal det godkjennast av kommunen.

7.2 Småbåthamn

Arealet omfattar område ved og i Nisser, totalareal = 4,5 daa.

- 1) Området skal vere offentleg småbåthamn. Området skal ikkje brukast til vinteropplag av båtar.

8 § REGULERINGSFØREMÅL OMSYNSSONER

- 1) **Sikringssone frisikt.**

Det er sett av felt til frisikt ved avkøyringane til riksveg 41 og fylkesveg 354.

2) Høgspenningsanlegg.

Høgspenningsanlegg som går over området, er regulert som faresone. Tryggingssone for kraftgata er 12 meter.

3) Bevaring kulturmiljø.

Bygningar innom denne omsynssona har kulturhistorisk bevaringsverdi. Før byggeløyve kan bli gitt, skal tiltaket leggest fram for antikvarisk faginstans (regionaletaten, Telemark fylkeskommune) til uttale. Dette vil også gjelde materialbruk, utforming av støttemurar, gjerde, skilt, reklameoppsett, ljøssetting, benkar, belegning m.m.

Bygningar kan bare ombyggast eller ominnreiast under føresetnad av at eksteriøret blir bevart eller ført tilbake til meir opphaveleg utsjånad. Kommunen kan godkjenne nybygg og tilbygg innanfor rammene planen elles gir, under føresetnad av at desse i form, storleik, materialbruk og farge harmonerer med, og underordnar seg den eksisterande bygningsmassen.

Dersom ein bygning brenn, eller av annan grunn heilt må erstattast av nybygg, skal nybygget i utforming, plassering og utstrekking i høgde og breidde vere lik den bygningen som blir erstatta.

Gamle Nisserstem skal bevarast som teknisk kulturminne. Eventuelle endringar krev same søknadsprosedyre som for bygningar, (sjå over).