



Nissedal kommune

Interkommunalt plankontor

Internt notat

Vår ref.	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
2012/34-43	Sveinung Seljås,35048430	L12	12.09.2018

N - Reguleringsplan - detaljregulering Tveitsund bru - Sommarsletta - Nisser brygge - godkjente planføresegner

Planid: 08302016001

Planføresegner eigengodkjent av kommunestyret, sak 053/18, 06.09.18.

1 § GENERELT

1.1 Området er regulert til disse føremåla:

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Heilårsbustad (B1-2) 12,7 daa.
- Fritidsbustad frittliggande (FBF1-5) 32,5 daa
- Fritidsbustad rekke (FBR1) 2,9 daa
- Forretning/kontor/tenesteyting (FKT1) 14,4 daa.
- Offentleg/privat tenesteyting (OPT1) 4,5 daa.
- Telekommunikasjonsanlegg (TEL1) 0,2 daa
- Kommunalteknisk anlegg (VA1, RA1) 1,4 daa.
- Småbåtanlegg i vatn (SB1) 10,6 daa
- Uteopphaldsareal (UO1-2) 3,5 daa

Pbl § 12-5.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Køyreveg, offentleg 4,1 daa.
- Køyreveg, anna eigarform 7,1 daa
- Gang/sykkelveg (GS1-3) 2,5 daa.
- Gangveg (GV1-2) 0,8 daa
- Annan veggrunn, teknisk anlegg (BS1-2) 0,4 daa
- Annan veggrunn, grøntareal 4,2 daa
- Parkering (OP1, FP2) 2,6 daa.
- Parkeringsplassar (FP1,FP3) 2,8 daa

Pbl § 12-5.3 Grønstruktur

- Grønstruktur (GRS1-5) 3,3 daa.
- Friområde (FO1-5) 15,9 daa
- Badeplass/område (BP1) 1,4 daa
- Park (P1) 4,8 daa
- Kombinerte grønstrukturføremål (KG1) 1,5 daa

Pbl § 12-5.5 LNFR

- Friluftsføremål (FF1-3) 1,4 daa.
- Landbruksføremål (LB1) 1,9 daa

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

- Friluftsområde i vatn (FOV1-4) 68,6 daa
- Småbåthamn (SH1) 0,2 daa
- Badeområde (BO1-3) 34,9 daa

Pbl § 12-6 Omsynssoner

- Frisiktssoner (H140_1-11)
- Flaumfare (H320_1-2) 19,9 daa
- Bevaring kulturmiljø (H570_1) 17,8 daa
- Bandlagt kulturminne (H730_1) 3,1 daa

Pbl § 12-7 Føresegningsområde

- Rekkefylgjekrav (RF1-2) 8,6 daa

Totalt regulert areal er 240,6 daa.

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, bygningars plassering 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 situasjonskartet 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 og med illustrasjonsmaterialet som fylgjer planomtalen. Skjemmande fargar kan bli kravd endra.
- 3)** Nye bygg, anlegg og installasjonar skal ha topp sole høgare enn kote 248,40 m.o.h. Kjellar eller anna anlegg under dette nivået skal utførast i vasstette konstruksjonar (nødvendig betongkvalitet) med forankring til grunnen.
- 4)** Lagerplass og avfallscontainer m.m. skal plasserast og skjermast på ein slik måte at dei ikkje verker skjemmande for omgjevnaden. Utelagring er ikkje tillatt utan tilstrekkeleg skjerming for innsyn. Ubygde delar av tomta skal haldast i orden og gjevast ei tiltalande utforming.
- 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 igangsettingsløyve for bygningar skal veg, vatn/avløp og straum vere ført fram til tomtegrensa for tomta der bygget skal stå.
- 2)** Endra avkøyring til fv514 skal vere opparbeidd og godkjent av Statens vegvesen før det kan bli gitt byggeløyve på byggeområda regulert til fritidsføremål (FFB og FBR).
- 3)** Utomhusareal skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med øvrige tiltak på den enkelte tomta.

- 4) Nødvendig dokumentasjon som grunnlag for å avgjøre om utfyllinga krev løyve etter forureiningslova, skal leggast fram for Fylkesmannen før det kan bli gitt byggeløyve etter pbl §20-3 for utfylling.
- 5) Det kan ikkje bli gitt byggeløyve på tomtene 46 og 48-66 før minimum 60 % av tomtene 1-10, 13-45 og 37 er utbygde, dvs har fått ferdigattest for hovudbygget.

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 TEK 17 §13-5.

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 Bustader

Dette omfattar bustadområda B1-B2, totalareal = 12,7 daa.

- 1) Innanfor områda kan det førast opp einestader, 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 takvinkel er 15 grader. Eventuelle andre bygningar på tomte skal ha same takvinkel som hovudhuset. Høgder blir målt etter TEK 17 § 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.
- 6) Garasjar kan, etter søknad, settast opp nærare veg enn byggegrensa. Dette punktet gjeld ikkje byggegrense mot riks- og fylkesveg.
- 7) Det skal vere to oppstillingsplassar for bil på eigen grunn til kvar bueining. 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. Dette punktet gjeld ikkje byggegrense mot riks- og fylkesveg.

3.2 Fritidsbustader

Dette omfattar bustadområda FBF1-5 og FBR1, totalareal = 35,4 daa.

A) FFB1-5

- 1) Tomtene kan ha inntil tre bygg, bod/uthus, anneks og hovudbygg. Hovudbygg og anneksbygg med areal for varig opphald, skal ligge innanfor byggegrensa. Bod/uthus kan plasserast utanfor byggegrensa, men minst 1,0 m frå tomtegrensa. Der det er behov for brannskilje, plikter tiltakshavar å etablere det.
- 2) Maksimalt tillete mønehøgde er 7,5 m. Høgda blir målt frå topp lågaste golv innvendig, til topp utvendig møne.
- 3) Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 40 grader. Mindre takflater over tilbygg, kvistar, og overbygg over dører etc, kan ha takvinkel ned til 22 grader, og ha form som pulttak, inn mot annan bygning.
- 4) Alle tak skal tekkast med takstein, utført i brent tegl eller betong.
- 5) Det er ikkje lov med kjellar.
- 6) Maksimal utnytting blir fastsett i m² BYA (bebygd areal), berekna etter TEK 17. Kvar av tomtene i FBF 1-5 kan byggast ut med 82 m² BYA + 18 m² BYA til ein biloppstillingsplass, til saman 100m² BYA.

- 7) Det skal vere to biloppstillingsplassar for kvar fritidseigedom. Ein av desse skal vere på tomte og reknast med i BYA-arealet. Den andre blir tildelt i områda for felles parkering, FP1-3.
- 8) I grensa mellom naboeigedomar kan det setjast opp hekk og/eller gjerde. Gjerde som kan nyttast skal vere kvitt klassisk stakittgjerde, høgde 90 cm, og/eller plankegjerde med maksimal høgde 180 cm.

B) FBR1

- 1) Området skal byggast ut med fritidsbustader i rekke. Det kan byggast to leileghetar i høgda. Den øvste kan vere over to plan.
- 2) Ved etappevis utbygging skal det leggjast fram teikningar som viser korleis branntryggleik og lydskjerming er ivaretatt for ei samla utbygging.
- 3) Maksimalt mønehøgde er 11,0 m. Høgda blir målt frå ferdig lågaste golv innvendig til topp utvendig møne.
- 4) Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 40 grader. Mindre takflater over tilbygg, kvistar, og overbygg over dører etc., kan ha takvinkel ned til 22 grader, og ha form som pulttak, inn mot annan bygning.
- 5) Alle tak skal tekkast med takstein, utført i brent tegl eller betong.
- 6) Det er ikkje lov med kjellar.
- 7) Det skal avsetjast to biloppstillingsplassar pr. leileghet, begge i parkeringsområdet FP2. Dei to biloppstillingsplassane skal merkast tilhøyrande leileghet.
- 8) I grensa mellom naboeigedomar kan det setjast opp hekk og/eller gjerde. Gjerde som kan nyttast skal vere kvitt klassisk stakittgjerde, høgde 90 cm, og/eller plankegjerde med maksimal høgde 180 cm.

3.3 Forretning/kontor/tenesteyting

Området FKT1 kan byggast ut med forretning, kontor og industribygg. Totalareal = 14,4 daa.

- 1) Maksimal utnytting er BYA = 50 %.
- 2) Bygg skal førast opp og plasserast i samsvar med pbl §29-4. Bygningar på tomte skal ha same takvinkel som hovudbygget. Høgder blir målt etter TEK 17 § 6-2.
- 3) Alle bygningar må få ei harmonisk utforming.
- 4) Byggegrense til senterline fv514 skal vere 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. Slike skilt mot riks- og fylkesveg skal også godkjennast av Statens vegvesen.
- 7) Tak skal sikrast med snøfangarar der snøras kan skade personar.

3.4 Offentleg/privat tenesteyting

Området OPT1 kan byggast ut for samferdsels- og kommunaltekniske anlegg.

Totalareal = 4,5 daa.

- 1) Maksimal utnytting er BYA = 50 %.
- 2) Bygg skal førast opp og plasserast i samsvar med pbl §29-4. Bygningar på tomte skal ha same takvinkel som hovudbygget. Høgder blir målt etter TEK 17 § 6-2.
- 3) Alle bygningar må få ei harmonisk utforming.
- 4) Byggegrense til senterline fv514 skal vere 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. Slike skilt mot riks- og fylkesveg skal også godkjennast av Statens vegvesen.
- 7) Tak skal sikrast med snøfangarar der snøras kan skade personar.

3.5 Telekommunikasjonsanlegg

Arealet omfattar eitt område TEL1, totalareal = 0,2 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.

3.6 Kommunalteknisk anlegg

Arealet omfattar områda VA1 og RA1, totalareal = 1,4 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) RA1 skal nyttast til felles avfallsbu for fritidsbustadene i FBF1-5 og FBR1.

3.7 Småbåtanlegg

Arealet omfattar området SB1, der det kan leggest flytebrygger og anlegg for utkøyring av båtar, totalareal = 10,6 daa.

- 1) Flytebryggene skal vere av trevirke (ikkje tropiske treslag) eller betong.
- 2) Flyteelementa skal vere luftfylte pongtongar, ikkje isopor etc.
- 3) Bryggene skal ikkje ha signalfargar.
- 4) Det er tillate med mudring/graving i anleggsområdet.

3.8 Uteopphaldsareal

Arealet omfattar to område, U=1-2 totalareal = 3,5 daa.

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

4 § REGULERINGSFØREMÅL SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Køyreveg, offentlig og anna eigarform

Trafikkområdet omfattar rv41, fv514 og køyrevegar innanfor området, totalareal = 11,2 daa.

- 1) Avkøyrslar skal utformast i samsvar med Statens vegvesens vegnormalar og forskrifter.
- 2) Frisiktsoner er teikna inn på planen for den enkelte avkøyrsel/kryss. Terrenget i frisiktsonene må ikkje vere høgare enn tilstøytande køyrebane, og sikthindrande vegetasjon eller gjenstandar høgare enn 0,5 m er ikkje tillate i frisiktsonene.

4.2 Gang/sykkelveg

Arealet omfattar gang/sykkelveg GS1-3 som er kopla til g/s-vegen langs den gamle jernbanetrasèen mot Åmli, og med mogleg brusaband til sentrumsområdet, totalareal = 2,5 daa.

4.3 Gangveg

Arealet omfattar to område, GV1-2, som internveggar i området for fritidsbustader, totalareal = 0,9 daa.

4.4 Annan veggrunn, teknisk anlegg

Arealet omfattar BS1-2, vegareal for båtutslepp, totalareal = 0,4 daa.

4.5 Annan veggrunn, grøntareal

Arealet omfattar område langs rv41, fv514, andre køyreveggar og langs gang-/sykkelvegar i området, totalareal = daa.

- 1) Skjæringar, fyllingar og rabattar må bli jordkedd.
- 2) Innanfor området er det tillate med gateljos.

4.6 Parkering, parkeringsplassar

Arealet omfattar OP1 og FP1-3, totalareal = 5,4 daa.
Innanfor områda er det tillate med gateljos.

5 § REGULERINGSFØREMÅL GRØNSTRUKTUR

5.1 Grønstruktur

Arealet omfattar GRS1-5, totalareal = 3,1 daa.
Innanfor områda er det ikkje lov å utføre tiltak eller plassere utstyr med mindre dei er til felles bruk for trivselstiltak m.m..

5.2 Friområde

Arealet omfattar FO1-5, totalareal = 15,9 daa.
I friområda ligg kommunens tusenårsstad, der bevaring av kulturmiljø og grøntstruktur er styrande for utviklinga. Tiltak her må vere i samsvar med desse føremåla.

5.3 Badeplass

Arealet er kommunalt tilrettelagt badeplass BP1, totalareal = 1,4 daa.
Området skal tilretteleggast for badeaktivitetar for allmenta.

5.4 Park

Arealet omfattar P1, totalareal = 4,8 daa.
Arealet ligg mellom kommunehuset og Tveitsund bru. Arealet skal tilretteleggast for allmenta, stiar, sitjegrupper, etc.

5.5 Kombinert grønstrukturføremål

Arealet omfattar KG1, totalareal 1,5 daa.
Arealet skal opparbeidast som grøntareal mellom kvar innkøyrse til fritidsbustadene 23-33 i FBF2.

6 § REGULERINGSFØREMÅL LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL

6.1 Friluftsføremål

Arealet omfattar tre område FF1-3, totalareal = 1,7 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.

6.2 Landbruksføremål

Arealet omfattar området LB1, totalareal = 1,9 daa

På arealet skal det drivast ordinært jordbruk/grasproduksjon.

7 § REGULERINGSFØREMÅL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Friluftsområde i vatn

Arealet omfattar område FOV1-4 i Nisser, totalareal = 68,6 daa.

Området kan tilretteleggast med tiltak for aktivitetar som fremjar allmenntas frie bruk. Før tiltak setjast i gang, skal det godkjennast av kommunen.

7.2 Småbåthamn

Arealet omfattar område SH1 ved kommunehuset, totalareal = 0,2 daa.

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

7.3 Badeområde

Arealet omfattar område BO1-3 i Nisser, totalareal = 34,9 daa.

Området kan tilretteleggast med tiltak for badeaktivitetar som fremjar allmenntas frie bruk. Før tiltak setjast i gang, skal det godkjennast av kommunen.

8 § REGULERINGSFØREMÅL OMSYNSSONER

1) Sikringssone frisikt.

Det er sett av felt til frisikt ved avkøyringane til rv41 og fv 514, i til saman 10 avkøyringar/vegkryss. Dette har gitt 11 omsynssoner for frisikt i plankartet, H140_1-12

2) Fareområde flaum

Det er sett av 2 slike soner i plankartet, H320_1-2, tilsaman 19,9 daa.

Omsynssone for flaum er i plankartet lagt over alt areal under kote 248,0 i kartgrunnlaget. Kartgrunnlaget er her ikkje godt nok til å fastsetje kor den eigentlege faregrensa for ein 200-årsflaum går (kote 248,4). Det vil derimot ved nye byggetiltak bli kravd dokumentasjon for at tiltaket ikkje er i strid med pkt 2.1 2) i desse føresegnene.

3) Bevaring kulturmiljø.

Det er sett av 1 slik sone i plankartet, H570_1, 17,8 daa.

Bygg og anlegg innom desse omsynssonene har kulturhistorisk bevaringsverdi. Før byggeløyve kan bli gitt, skal tiltaket leggast 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 ominnreiaast 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.

4) Bandlagt kulturminne

Det er sett av 1 slik sone i plankartet, H730_1, tilsaman 3,1 daa.

Den omfattar den vedtaksfreda Tveitsund bru.