

**REGULERINGSBESTEMMELSER § 26
FOR NESLANDSVATN SENTRUM
DRANGEDAL KOMMUNE**

Dato for plankartet: 1.11.11

Dato for bestemmelsene: 1.11.11

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

- Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse 16,9 daa.
 - Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse 284,2 daa.
 - Boligbebyggelse -- blokkbebyggelse 24,0 daa.
 - Fritidsbebyggelse frittliggende 0,9 daa.
 - Forretninger 8,9 daa.
 - Undervisning 13,0 daa.
 - Forsamlingslokale 3,2daa.
 - Energianlegg 0,1 daa.
 - Vannforsyningsanlegg 3,5daa.
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg 2,8 daa.
 - Lekeplass 12,6 daa.
 - Bolig/forretning 12,7 daa.
 - Forretning/kontor/industri 8,9daa.
- Pbl § 12-5.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Veg 67,5daa.
 - Kjøreveg 2,5 daa.
 - Fortau 0,5 daa.
 - Gang/sykkelveg 5,2daa.
 - Gangveg 1,4 Daa.
 - Annen veggrunn 5,8 daa.
 - Annen veggrunn – grøntareal 14,0 daa.
 - Trasé for jernbane 36,0 daa.
 - Parkeringsplasser 1,8 daa.
- Pbl § 12-5.3 Grønnstruktur
- Park 1,7 daa.
- Pbl § 12-5.5 LNFR
- Landbruksformål 7,0 daa.
 - Jordbruk 75,2 daa.
 - Skogbruk 97,5 daa.
 - Friluftformål 178,4 daa.
 - Vern av kulturmiljø eller kulturminne 0,9 daa.
- Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Friluftsområde 149,8 daa.
- Pbl § 12-6 Hensynssoner
- Sikringssone frisikt.
 - Høyspenningsanlegg.
 - Bevaring kulturmiljø.

Området er vist på plan i målestokk 1:2000
Totalt areal som reguleres er 1037,5 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en videre utvikling av Neslandsvatn sentrum.

2 § FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til planen

- 1) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i målestokk 1:500. Kartet skal vise ny bebyggelse og hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Kartet skal angi eventuelle forstøtningsmurer og gjerder. Plassering av adkomst og garasje skal vises, selv om ikke garasjen skal bygges samtidig. I tillegg skal planen vise tomtegrense, adkomst, veier, parkeringsplasser, lagerplass, lasteareal, VA- ledninger, grøntareal og terrenginngrep med høydeangivelser.
- 2) Det skal legges vekt på en enhetlig utforming av bebyggelsen. Kommunen skal se til at bygningen og konstruksjoners utforming, materiale og farger harmoniserer med de omkringliggende omgivelsene. Skjemmende farger kan kreves endret.
- 3) Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivarettatt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til sjenanse eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes. Ubebygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- 4) Lagerplass og avfallscontainer m.m. skal plasseres og skjermes på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Det tillates ikke utelagring uten tilstrekkelig skjerming for innsyn.
- 5) Parabolantennener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre, felles antenneanlegg skal vurderes.
- 6) Ved utforming av arealer for allmennheten skal prinsippet for universell utforming ligge til grunn i henhold til krav i teknisk forskrift.
- 7) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelse.

2.2 Rekkefølgekrav

- 1) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger skal avkjøring, kommunaltekniske anlegg og elektrisitetsforsyning være opparbeidet for det enkelte utbyggingsområde. Gang- og sykkelveger skal etableres samtidig med utvidelse av forretningsareal i sentrum.
- 2) Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg i Havna og undervisningsområde skal avkjørselen fra fylkesveg 256 være utbedret i henhold til godkjent detaljplan.
- 3) Før brukstillatelse gis for forretning og kombinert bolig/forretning skal parkeringsplasser og område for renovasjon og postkasse stativ være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for bygninger i forretningsområder og Tjennåsen, skal infrastruktur med ny avkjøring fra riksvegen være etablert. Likeledes skal godkjent lekeplass være opparbeidet og tekniske anlegg for vann og avløp være i drift.
- 4) Utomhus areal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med øvrige tiltak på den enkelte tomt.
- 5) Tomter som har for liten sikkerhetsavstand til høgspennetledning kan ikke bebygges før linjen er lagt i ned i bakken.

2.3 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om byggetillatelse skal Grenlandsstandardens krav til byggesøknad være oppfylt.

2.4 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak forebygge radonstråling i henhold til kravene i teknisk forskrift.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

3 § REGULERINGSFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse BK.

Reguleringsområde omfatter boligområder BK Totalt areal 16,9 daa.

- 1) Innenfor området kan det oppføres eneboliger og leilighetsbygg.
- 2) Tillatt utnyttelse av tomtene er for område BYA = 25%.
- 3) Boligbebyggelsen skal oppføres og plasseres i henhold til pbl. §29-4. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 4) Boligene skal ha en dempet og harmonisk material og fargebruk, og innordne seg eksisterende bebyggelse. Boliger med sokkeletasje skal i hovedsak ha samme fasadeledning som huset for øvrig.
- 5) Byggegrense til senterlinje hovedvei gjennom området er 15 meter og 10 meter for interne boligveier. Byggegrenser i henhold til plankart.
- 6) Garasjer kan etter søknad settes opp innenfor byggegrensen.
- 7) Det skal være to oppstillingsplasser for bil til hver boenhet. Garasje skal være tilpasset boligene i materialvalg, form og farge. Garasje under 50 m² kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter.

3.2 Frittliggende småhusbebyggelse BF.

Reguleringsområde omfatter boligområder med frittliggende Totalt areal 284,2 daa.

- 1) Tillatt utnyttelse av tomtene er for område BYA = 25 %. For feltene under er utnyttelse for Løbbedalen definert til BRA=300 m²

Boligområde	Tomt	Tomtestørrelse	Tillatt bebygd areal pr. tomt
Havna	B1- B6 ++	1,0daa	BYA = 25 %
Løbbedalen	B1 - B17	1,5daa	BRA = 300m ²
	B18 - B30	5,0daa	BRA = 300m ²
	B31- B32	1,0daa	BYA = 25 %
Tjennåsen	B1-B13	1,5daa	BYA = 25 %

- 2) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Det skal være plass til garasje, samt plass for oppstilling av 2 biler på hver tomt. I tillegg en ekstra plass dersom det bygges sokkelleilighet. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, form og farge. Garasje inntil 50 m² kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter.
- 5) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

- 6) Byggegrense til senterlinje fylkesveg 256 er 15 meter, 15 til hovedveier gjennom området (veien til skolen/veien til Lundtveit/veien til Løbbedal) og 10 meter for interne boligveier. Byggegrenser i henhold til plankart.

3.3 Blokkbebyggelse BB.

Reguleringsområde omfatter leilighetsbygg og blokkbebyggelse. Totalt areal 24,0 daa.

- 1) Tillatt utnyttelse av tomtene er BYA= 35 %.
- 2) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Området skal ha tilstrekkelig parkeringsplasser til å dekke et samlet behov for parkering og ikke mindre en 2 plasser pr. boenhet.
- 5) Byggegrense til senterlinje riksveg er 15 meter, 10 meter for interne veier og 15 meter for hovedveiene gjennom området. Byggegrenser i henhold til plankart.
- 6) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.
- 7) Garasje inntil 50 m2 kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense og skal ligge 5 meter fra regulert vegkant. Dersom uthus/garasje ligger parallelt med vegen kan avstanden til regulert vegkant være 2,5 meter
- 8) Det kan ikke settes opp bygg med overkant gulv lågere enn kotehøyde 71,5 m.o.h.
- 9) Før igangsetting av byggearbeider må det utføres grunnundersøkelser.
- 10) Det er tillatt med begrenset areal til næringsvirksomhet som frisørsalong, hjemmekontor etc. i tilknytning til boligene. Maks BRA= 100 m2
- 11) Byggegrense til Neslandsvatnet er avgrenset av friluftsområdet.

3.4 Fritidsbebyggelse frittliggende FF.

Reguleringsområde omfatter to eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Totalt areal = 0,9 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse BRA= 150 m2..
- 2) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22-34°. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme tak/ takvinkel som hovedhuset
- 4) Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 5) Byggegrense til senterlinje fylkesveg 256 er 15 meter.

3.5 Forretninger

Det er avsatt tre områder til forretning. Totalt areal = 8,9 daa.

- 1) Områdene kan bebygges med forretningsbygg.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.
- 4) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 50 %.
- 5) Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m2 forretningsareal. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering.
- 7) Byggegrense til senterlinje fv 256 er 15 meter og 15 meter mot hovedveiene innenfor området.

3.6 Undervisning

Arealet omfatter det området som tilhører Kroken skole og barnehage, areal = 13,0 daa.

1. Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA = 25 %.
2. Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel.
3. Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.

3.7 Forsamlingslokale

Arealet omfatter to områder, Kulturstua og Sion. Totalt areal = 3,2 daa.

1. Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA = 25 %.
2. Krav til bygninger høyde og plassering i henhold til pbl. §29-4. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.
3. Alle bygninger skal gis en harmonisk og stedtilpasset utforming.

3.8 Energianlegg

Arealet er avsatt til transformatorstasjoner. Areal = 0,1 daa.

3.9 Vannforsyningsanlegg

Det er avsatt område for vannforsyningsanlegg. Areal = 3,5 daa.

3.10 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Område avsatt til kommunalt renseanlegg. Areal = 2,8 daa.

3.11 Lekeplass

Det er avsatt tre områder til lekeplass, totalt areal 12,6 daa.

- 1) Ballplass kan etableres innenfor lekearealet og det kan settes opp leikeapparater og lekestue.
- 2) Bygninger og utstyr som er relatert til lek er tillatt.

3.12 Bolig/forretning B/F.

Kombinert formål B/F kan benyttes til bolig og forretning. Totalt areal 12,7 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 50 %.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 11 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel.
- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk utforming og bygningsmassen skal tilpasse seg småhusbebyggelsen i område.
- 4) Byggegrense til senterlinje fv 256 er 15 meter og 15 meter mot hovedveiene innenfor området. Bygg kan oppføres i nabogrense når branntekniske krav er ivaretatt på den enkelte eiendom.
- 5) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m² forretningsareal. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering. Det skal være totalt 2 parkeringsplasser pr. leilighet. Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Frittstående reklameskilt og lysskilt skal godkjennes av kommunen før oppsetting. Veggmonterte skilt uten lys skal tilpasses i form og farge med mest mulig ensartet utforming for hele området
- 7) Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade personer.
- 8) Boliger er ikke tillatt i første etasje.
- 9) En tredjedel av leilighetene skal ha universell utforming.

3.13 Forretning/kontor/industri F/K/I

Området F/K/I kan bebygges med forretning, kontor og industribygg. Totalt areal 8,9 daa.

- 1) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA= 25 %.
- 2) Tillatt mønehøyde 11 meter og tillatt gesimshøyde 9 meter. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Alle bygninger innenfor hvert enkelt område skal ha samme tak/ takvinkel. Høyder måles i henhold til TEK 10 § 6-2.

- 3) Alle bygninger skal gis en harmonisk utforming og bygningsmassen skal tilpasse seg småhusbebyggelsen i område.
- 4) Byggegrense 15 meter til senterlinje mot hovedveiene innenfor området.
- 5) Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m² forretningsareal og 1 plass pr. 100 m² kontor-, og industriarealer. Det skal være tilrettelagt for HC-parkering. Utforming av parkeringsareal og trafikkområder skal godkjennes ved situasjonsplan for det enkelte tiltak.
- 6) Frittstående reklameskilt og lysskilt skal godkjennes av kommunen før oppsetting. Veggmonterte skilt uten lys skal tilpasses i form og farge med mest mulig ensartet utforming for hele området.
- 7) Piper, ventilasjon og andre nødvendige oppbygg for tekniske anlegg skal samles og ordnes slik at de ikke virker skjemmende.
- 8) Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade personer.

4 § REGULERINGSFORMÅL SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter kjøreveg, fortau, g/s-veg, annet vegareal, jernbane og parkeringsplass. Totalareal = 135,9 daa.

4.1 Kjøreveg

Trafikkområde omfatter Fylkesveg 256 og kjøreveier innenfor området Totalt areal = 67,5 daa.

1. Avkjørsler skal utformes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.
2. Frisiktsoner er inntegnet på planen for den enkelte avkjørsel/kryss og tekst påført plankart. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som overstige 0,5 meter over vegbanen.
3. Alle skjæringer, fyllinger og rabatter kles med jordmasser og beplantes.
4. Fylkesveien er regulert med bredde-6,5 meter og 5 meter annet vegareal.
5. Kommunale veger er regulert med bredde 6 meter for kl2 og reguleringsbredde 10 meter. Vegklasse 3 har vegbredde 4 meter og reguleringsbredde 8 meter. Veger bygges ut i henhold til standard for landbruksveier kl 2 til Jernabenstasjon, skolen/Havna og til Kåsaområdet. Øvrige veger i boligfelt utføres i henhold til vegklasse 3.
6. Skjæringer og fyllinger kan legges på tilstøtende formål.

4.2 Fortau

Langs kjøreveien mot Havna, fra krysset ved fv 256 og forbi skolen, er det lagt inn fortau på den vestre siden av veien. Totalt areal = 0,5 daa.

1. Fortau er regulert med bredde 2,75 meter og i henhold til detaljplan for veg med gangareal.

4.3 Gang/sykkelveg

Arealet omfatter gang/sykkelvei på gammel jernbanetrase langs fv 256. Areal 5,2 daa.

1. Gang- og sykkelveg er regulert med bredde 3,5 meter og reguleringsbredde 6 meter.

4.4 Gangveg

Arealet omfatter gangveier i området. Totalt areal = 1,4 daa.

Gang- og sykkelveg er regulert med bredde 3,5 meter.

4.5 Annen veggrunn og annen veggrunn– grøntareal

Arealet omfatter område langs riksvei 256 og langs gang-/sykkelvei og hovedveiene gjennom området. Totalt areal = 5,8+14,0 daa.

1. Innenfor området definert som sentrum er det tillatt med gatebelysning og gatemøblering som gir et sentrumspreget.

4.6 Trasé for jernbane

Arealet omfatter jernbanespor, stasjonsområde og områdene rundt disse.
Totalt areal = 36,0 daa. Området benyttes i henhold til jernbaneloven og er unntatt behandling etter planloven.

4.7 Parkeringsplasser

Arealet omfatter parkeringen ved skole og barnehage, areal 1,8 daa.
Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser tilpasset HC.

5 § REGULERINGSFORMÅL GRØNNSTRUKTUR

5.1 Park

Arealet omfatter et område ved Tjennåsen på 1,7 daa.
Innenfor området er det ikke tillatt utført tiltak med mindre de er til felles bruk som sittegrupper eller utstyr for trivselstiltak.
Kulturminne innenfor arealet må sikres ved utbygging og bruk av området i henhold til føringer fra de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

6 § REGULERINGSFORMÅL LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 Landbruksformål

Arealet omfatter landbruksområder 7,0 daa.
Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

6.2 Jordbruk

Arealet omfatter jordbruksområder 75,2 daa.
Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

6.3 Skogbruk

Arealet omfatter skogbruksområder 97,5 daa.
Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

6.4 Frilufttsformål

Det er avsatt områder på til sammen 178,4 daa til frilufttsformål.

- 1) Innenfor området er det ikke tillatt utført tiltak med mindre de er ment å fremme friluftslivet.
- 2) Ved etablering av grillplasser og i områder avsatt til frilufttsformål skal det være tilgjengelig avfallsbokser.
- 3) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området.

6.5 Vern av kulturmiljø eller kulturminne

På det ene området ligger det to kullgroper (id 120476, og 120478) som er avmerka på plankartet. Ved parkområde er det i tillegg en kullgrop med id 146533. Kullgropene er freda etter lov om kulturminner §§4b, 6 og 8. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig å skjemme automatisk freda kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i området avsatt til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

**7 § REGULERINGSFORMÅL
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

7.1 Friluftsområde

- 1) Område innbefatter et område av Neslandsvatn Areal 149,8 daa.
- 2) Områdene kan tilrettelegges med tiltak for badeaktivitet og annet som fremmer allmennhetens frie bruk. Før tiltak igangsettes skal anlegget godkjennes av kommunen.

**8 § REGULERINGSFORMÅL
HENSYNSSONER**

- 1) **Sikringssone frisikt.**
Det er avsatt felt til frisikt ved avkjøringene til Fylkesvegen.
- 2) **Høyspenningsanlegg.**
Høyspenningsanlegg som går over området er regulert som faresone. Sikkerhetssone for kraftgaten er 12 meter.
- 3) **Bevaring kulturmiljø.**
Innenfor hensynssone med bevaring kulturmiljø ligger det 3 kullgroper (id 120476, 120478 og 146533) som er avmerka på plankartet.