

# **NISSEDAL KOMMUNE**

**Kommunedelplan for**

**Treungen sentrum**

**2014 – 2025**

**Plan-id 2014005**

**Føresegner og retningslinjer**

Eigengodkjent av Nissedal kommunestyre,  
sak 010/15, 05.03.2015

## FØRESEGNER:

### 0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og § 11-6):

Reguleringsplanar (reguleringsplan, utbyggingsplan, områderegulering, detaljregulering) som er vedtekne før denne kommunedelplanen, og som har skravur i plankartet, gjeld føre kommunedelplanen med unntak av at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til felles/offentleg vatn- og avløpsanlegg. Planane det gjeld er (sjå plan-id-avmerking på plankartet):

Plan-id	Namn	Plan-id	Namn
1970001	Solås	1975001	Smeitkollen
1997003	Treungen sentrum – nord	2007003	Tveitsund bustadfelt
2010001	Treungen hyttegrend	2012002	Treungen sør
2012003	Kåsa-Solli – nord		

### 1. FELLESEFØRESEGNER (PBL § 1-5 og §11-6):

Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggast fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkningsplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-2.

Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-3.

### 2. BYGGEOMRÅDE. (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)

#### 2.1 GENERELT FOR BYGGEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I byggeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i §11-9 nr 1, arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan, jf pkt. 1.2 – 1.4. Det same gjeld frådeling til slike føremål.

Det er med heimel i §11-11 nr 5, eit generelt forbod mot å bygge i ei 50 meter-sone langs vatn og vassdrag. Avstanden vert målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Forbodet gjeld arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l). Det er gjort dette unntaket frå hovudregelen;

- Der offentlig veg delar forbodssona gjeld byggeforbodet berre arealet mellom veg og vatn. Dette unntaket gjeld ikkje for halvøyar.

#### 2.2 OMRÅDE AVSETT TIL BUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for bustader, før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev reguleringsplan.

For bustadområdet Grova,sør skal det på reguleringsplan-nivå gjerast nærare undersøkingar av naturkvaliteten ugjødsla beitemark som grunnlag for ei eventuell reguleringsplangodkjenning.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

#### 2.3 OMRÅDE AVSETT TIL BUSTAD/FORRETNING/KONTOR. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for bustad/forretning/kontor, før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område, krev reguleringsplan.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

#### 2.4 OMRÅDE AVSETT TIL NÆRINGSBYGNINGAR. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for næringsbygningar, før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område, krev reguleringsplan.

For næringsområdet nord for Evja skal det på reguleringsplan-nivå gjerast nærare undersøkingar av myr- og våtmarksområda som grunnlag for ei eventuell reguleringsplangodkjenning.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

## **2.5 OMRÅDE AVSETT TIL ERVERV(CAMPING/UTLEIGEHYTTER.) (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)**

I område avsett til erverv, er det lovleg med campingplass og/ eller utleiehytter.

Det er krav om reguleringsplan for nye/ planlagte hytteanlegg. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Utbygging/ fortetting kan ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent avløpsplan for området. Utbygging skal skje i samsvar med denne planen.

## **2.6 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)**

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for fritidsbustader, før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

I planlagte område for fritidsbustader, kan med heimel i § 11-9 nr 4, ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avlaup er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggjast ut.

Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus/ bod/ garasje pr. fritidstomt. Dette gjeld både eksisterande og planlagte hytter. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden/ garasjen vert plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 10 meter ifrå for planlagte hytter, og høgst 5 meter ifrå for eksisterande. Uthus/ bod/ garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m<sup>2</sup>.

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/ vegljøs.

Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m<sup>2</sup> bruksareal (T-BRA). For eksisterande hytter innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 75 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Slik utviding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget.

Med heimel i § 30-6 kan det gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til felles/offentleg vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

## **3. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5)**

(Ikkje kartfesta tiltak.)

## **4. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)**

Fareområde flaumfare (H320\_1 – H320\_7)

Bevaring naturmiljø (H560\_1 – H560\_17) gjeld 50-metersbyggeforbodssoner langs vatn og vassdrag. I denne sona kan det ikkje førast opp bygg/tiltak med mindre desse har direkte tilknytning til vassdraget (båthus etc). Eksisterande bygg kan bare utvidast bort frå vassdraget.

Bevaring kulturmiljø (H570\_1 – H570\_12) gjeld ulike bygg og anlegg

Bandlegging kulturminne (H730\_1 - H730\_6) gjeld Tveitsund bru, gravminne, fraktebåten Nissen og tre kolgroper. Dette er automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på dei freda kulturminna, er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

Omsynssoner detaljeringssone (H910\_X), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, markert med plan-id i plankartet, sjå også liste over desse planane fyrst i føresegnene. Unntak frå dette er at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg.

## **5. UTARBEIDING AV REGULERINGS- ELLER UTBYGGINGSPLAN (PBL § 11-9, 11-10 og 11-11)**

Det er eit krav til alle nye reguleringsplanar at dei tiltaka det vert planlagt for, ikkje skal vere til hinder for den allmenne frie ferdsel. Ein skal mellom anna sikre tilgangen til vatn og vassdrag.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal ein leggje ut friluftsområde langs vatn og vassdrag. Desse friluftsområda skal sikre allmenne interesser, mellom anna fri ferdsel til og langs aktuelle vatn og vassdrag.

Plankart for reguleringsplanar skal syne alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og turløyper/ turveggar, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommunedelplanområdet.

Alle forslag til planar innanfor området, skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jf kulturminneloven §9.

*For område lagt ut til byggeområde, skal det takast omsyn til biologisk mangfaldverdiar.*

*For område lagt ut til byggeområde, skal det dokumenterast med undersøkingar at området ikkje har radon-stråling over tilrådde verdiar for byggegrunn. Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompensierende tiltak, radonsperre etc.*

*Alle nybygg skal lokaliserast slik at avkøyring kan skje i samsvar med rammeplan for avkøyringar, sjå retningslinene nedanfor.*

*Det er krav om å opparbeide vegar og minimum 2,0 parkeringsplassar pr fritidshus.*

*Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.*

# Retningslinjer ved dispensasjon for utbyggingstiltak i LNF-områda. (Stadfesta av kommunestyret, jf sak 030/14, 28.05.14.) (Retningslinjene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

## Generelt.

- Dispensasjon for byggetiltak i LNF-området kan berre gjevast når tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kommunen sine målsetjingar i kommuneplanen, eller i sterk konflikt med ulike sektorinteresser.
- Kommunen kan ikkje gje dispensasjon før saka er lagt fram for statlege og fylkeskommunale faginstansar for uttale, der saka kan ha regional eller nasjonal interesse.
- Kommunen skal ha ei positiv haldning til spreidd bygging av heilårsbustader.
- Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Der desse ligg i vassdragsnær sone (50 eller 100 m) kan hytta utvidast til maksimalt 100 m<sup>2</sup> (BRA). Utviding skal skje bort frå vatnet/vassdraget. Det kan førast opp eit uthus / bod pr. eksisterande fritidsbustad. Uthus/bod skal vere uisolert. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden blir plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 5 meter ifrå, med maksimalt bruttoareal (BRA) 15 m<sup>2</sup>.
- Kommunen kan gje løyve til utleige, og ombyggingar i samband med dette, av bygningar i landbruket ( gardsturisme). Slike løyve kan ein gje til bruk / driftseiningar der det blir drive tradisjonell landbruksdrift.
- Hytter kan ha biologisk toalett utan utslepp. Det kan søkast om innlegging av vatn og utslepp av gråvatn til godkjent infiltrasjon.

## Bumiljø

- Det skal visast ei svært streng haldning til tiltak som kan føre til negative konsekvensar for bumiljøet, slik som auka trafikk, støy, støv, lukt m.m.
- Ved bygging skal bygningane ha utforming, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnad og byggeskikk på staden.
- Hytter tillatast ikkje bygd i eller i direkte tilknytning til buområde.

## Jordvern

- Utbygging til heilårs bustadføre mål og til næringsverksemd bør ikkje finne stad på god dyrka mark. Slik utbygging må òg ta omsyn til arrondering av innmarksareal og til driftsforholda for omkringliggjande skog.
- Utbygging av hytter/fritidsbustad tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark eller på skogsmark av høg bonitet. Utbygging av utleiehytter som ein del av landbruksnæringa skal ha mindre strenge krav til arealbruk.

## Kulturlandskap/kulturminne

- Levande kulturlandskap skal takast vare på, og fokuserast særleg på vedbyggetiltak i eller nær slike område.
- Hytter tillatast ikkje bygd inn i eksisterande kulturlandskap.
- Det skal visast ei streng haldning til sterke inngrep i kulturlandskapet i buområda, og til inngrep som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne.

## Rekreasjons- og friluftsområde

- Restaurering/ gjenoppbygging av tidlegare hytter, støylsbuer o.l. innanfor byggjeforbodsområdet, skal likevel kunne tillatast.
- Gode reiselivsanelegg og utleiehytter med stor næringsmessig betydning vil ein kunne vurdere å godkjenne, eventuelt med krav om utbygging på grunnlag av reguleringsplan.
- Byggetiltak i vassdragsnære område kan berre tillatast der tiltaket ikkje kjem i konflikt med kjende friluftinteresser som turområde, badeplassar, fiske m.m.
- Båthus kan byggast/utvidast innom desse grensene; Maksimalt 40 m<sup>2</sup> BYA, maksimal mønehøgde 3,5 m og maksimal gesimshøgde 2,7 m.
- Ved frådelling av tomt eller ved plassering av bygg nær vatn og vassdrag skal det leggjast inn "grøne korridorar" i utmarksområdet for å sikre fri ferdsel langs vatn og vassdrag.
- Rekreasjons- og friluftsområde i nærområda til buområde, skule og barnehage skal i størst mogleg grad haldast fri for utbygging og inngrep som kan skade desse.

## Natur- og miljø

- Utbyggingstiltak skal vurderast mot konsekvensar for område avmerkte i temakart frå Fylkesmannen innan områda; Inngrepsfrie område, naturvernområde og verneverdige naturområde, friluftsliv, truga planteartar, truga dyreartar, spel plassar for orrfugl og storfugl og andre viktige viltområde.

## Trafikktryggleik

- Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrslar frå riksveg.
- Tilkomst til nye bygg/anelegg søkast løyst ved tilknytning til eksisterande avkøyrslar frå fylkesveg og kommunal veg der det ligg til rette for det.

## Massetak

- For opning av nye massetak skal det setjast krav til inngrepet der natur- og miljøinteresser blir ivaretatt både i driftsfasen og ved avsluttinga av uttaket.

## **Retningslinjer for hyttebygging:** (Stadfesta av kommunestyret, jf sak 030/14, 28.05.14.)

(Retningslinjene under er meint som rettleiing for utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar for hytter og for utforming av det einskilde bygg. Retningslinjene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

### **Generelt.**

- Hyttebygging skal lokaliserast til avsette, eventuelt seinare regulerte byggeområde. Dette for å sikre moglegheit for private og offentlege servicetiltak, minst mogleg motorisert ferdsel i utmarka og størst mogleg samanhengande areal for næringsverksemd (skogbruk og utmarksnæringar), samt tilgjenge til mest mogleg urørt natur. Før godkjenning må grunntilhøva vedkomande rasflaum- og radonstrålingsfaren vere vurderte.
- Konsentrert hyttebygging vil gjere det enklare å oppfylle ønske om komfort og lett tilgjenge, og kravet om høg standard på sanitærtekniske løysingar, renovasjon, brannberedskap, m.v.
- Bygging av hytter skal vere med på å styrke næringsgrunnlaget for dei fastbuande. Grunneigarar som ynskjer slik utbygging skal prioriterast.

### **Omfang av hytter i planområde.**

- Planmynde i kommunen må vurdere talet på hytter innanfor det einskilde planområdet. Ved vurdering leggast primært vekt på storleik av arealet og høve mellom utbyggingsareal og areal fri for utbygging, tilkomst, vass- og avlaupstilhøve.

### **Utforming, materialbruk og farge.**

- Det skal leggast stor vekt på å skape vakre og harmoniske hyttebygg i kommunen, og utbygging skal i størst mogleg grad ta vare på urørt natur i området.
- Bygga skal mest mogleg underordne seg naturpreget med god utforming, material- og fargebruk.
- Følgjande normer skal leggast til grunn:**
- Hytter innanfor same planområde må sjåast i samanheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.
- Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget.
- Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledning bør vere i Tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.
- Høgde på mur bør ikkje overstige 1 meter.
- Utvendig skal det nyttast materialar og fargar som harmonerer med landskapet.

### **Natur- og miljøomsyn.**

- Utbygging av hytteområda bør i størst mogleg grad tilpassast og underordne seg landskap og naturmiljø. Dette gjeld både bygningar, veg, parkeringsanlegg og øvrige tekniske anlegg.
- Hyttebygga bør ikkje leggast inntil eller nær vassdrag. Dette for å sikre at både hytteeigarar og folk flest får moglegheit til uhindra tilkomst til vatn og vassdrag som ein del av ferie- og fritidsopplevinga (bade, fiske, m.v.).
- Det skal ikkje setjast opp flaggstenger i tilknytning til fritidsbustader innanfor planområdet.
- All hogst innanfor planområdet skal ta omsyn til bruken av arealet som hytteområde.
- Veg og tekniske anlegg for vatn, kloakk og elektrisitet bør samlast mest mogleg og ledningsanlegg leggast i grunne fellesgrøfter, for å unngå unødvendige inngrep i terrenget.

### **Tilkomst, parkering og tekniske anlegg.**

- Byggeområda for hytter bør vere tilgjengeleg med bil heile året.
- Det bør vere minst 2,0 biloppstillingsplassar til kvar hytte.
- Hytter skal ha sikker og god vassforsyning, frå kommunalt vassverk eller frå felles vassforsyningsanlegg som dekker det enkelte planområde. Vassforsyninga må planleggast slik at den gir tilstrekkeleg brannvatn, både trykk og mengde.
- Avlaup frå hytter skal førast til godkjent avlaupsanlegg, kommunalt eller privat.
- Hytteområde skal vere tilrettelagt for, og sikra ei forsvarleg renovasjonsordning. Felles avfallsbu(er) skal leggast ved innfallsporten til hytteområdet, og vere lett tilgjengeleg heile året.