

SELJORD KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR AREAL VED NESBUKTI

Dagsett: 24.04.2015

Sist revidert: 06.12.2023 jf. sak 52/23 06.11.2023

§1 GENERELT

1.1 Føremål med reguleringsplan

Føremål med reguleringsplana er å leggje til rette for etablering av turveg langs Seljordsvatnet og oppføring av konsentrert småhus og bustadblokker/kontorbygg.

1.2 PBL § 12-5 Arealføremål i reguleringsplan

Bygningar og anlegg

- Bustader – frittliggjande småhus BFS1 – BFS4
- Bustader – konsentrert småhus BKS1
- Institusjon – sjukeheim og omsorgsbustader IN1
- Bustad/forretning/kontor BKB1
- Forretning F1
- Forretning/kontor/tenesteyting F/K/T1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandssone BBS

1. a) Føremålet skal nyttast til etablering av ei bryggjekant med høve til innfesting av flytebrygge i VS, samt reiskapshus.
2. b) Terrenget skal spleisast inn med føremål SVG med ein naturleg overgang, som tek vare på funksjonen i kvalitetsfyllinga.
3. c) Det er ikkje høve til å etablere båtopplag, båtutsett, spyleplass eller bensinpumpe.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Køyreveg, felles privat f_veg1- f_veg3
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Parkering

Grøntstruktur

- Grøntstruktur G1 – G5
- Turveg – TV1
- Park – GP1 – GP2 – GP3

Landbruks, natur og friluftsområder

- Spreidde bustader LSB1

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag NV1
- Småbåthamn VS

SELJORD KOMMUNE

PBL §12-6 Omsynssoner

- a.1) Sikringssoner – Andre sikringssoner – telekabel
- a.2) Støysoner
- a.3) Faresone – flaum
- c) Sone med angitt særlege omsyn – bevaring kulturmiljø

§2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Dokumentasjonskrav

1. *Før det gis rammeløyve for tiltak etter pbl §20-1 innanforBKB1, IN1, BKS1, BFS3, F/K/T1 og TV1(G1-G5), skal følgjande dokumentasjon leggjast fram og godkjennes av kommunen:*
 - a) Utomhusplan for den teig som det søkast om som skal syne:
 - Interne veger med tilkomst, snuplasser og gangveger
 - Utforming av uteareal som lekeplass, felles uteareal og stier
 - Materialbruk og vegetasjon
 - Plassering av busetnad og kotehøgder på busetnad
 - Tilkomst for gåande og syklande
 - Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
 - Terrengsnitt med planlagt nytt terreng
 - b) Geoteknisk vurdering av byggjegrunden med plan for masseutskifting av stadlege torvmassar, planlegging av gjennomføring og prosedyre for utgraving. Plan for gjennomføring skal også sikre at utfylling ikkje medfører miljøforringing. Planen skal sendes til uttale hos Fylkesmannen.
 - c) Tekniske planar for veg, vann og avløp. Teknisk plan skal også omfatte overvatn. Overvatn skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og opne vassveger.
2. Detaljert støyanalyse skal utarbeidast før det gis rammeløyve for BKS1.

2.2 Automatisk freda kulturminner

Om det visar seg fyrst mens arbeidet er i gang at det kan verke inn på eit freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekning det kan ha følgjer for kulturminne. Kulturminnemyndigheitane avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 uker – om arbeidet kan fortsettje og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlege grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.3 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikrast god tilgjengelighet for alle grupper, herunder rørslehemma, orienteringshemma og

SELJORD KOMMUNE

miljøhemma.

2.4 Miljøforhold

Støy

For bustadsområder gjeld at ekvivalent støynivå skal vere maks 55 dB (A) på uteoppholdsareal og maks 30 dB(A) i oppholdsrom innandørs, jfr.

Miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

Kapittel 4 i T-1442/2012 skal vere gjeldande for anleggsperioden.

Renovasjon

Det må avsettes tilstrekkelig plass for dunker/containere til husholdningsrenovasjon nært inntil kommunal vei (maks 7m).

Trær

Trær merka på plankartet skal bevares.

2.5 Oppfylling av arealer

Areal som ligg flaumutsett, jf. §6 omsynssone – fareområde – flaum, kan fyllast opp til maksimalt kote +120. Oppfylling og masseutskifting skal gjerast i tråd med råd gitt i geoteknisk notat, jf §2.1 punkt 1 b).

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Fellesføresegner

Byggeskikk

Busetnaden skal tilpassast landskap/terrengform, eksisterande tomte- og busetnadsstruktur og vegetasjon. Busetnaden skal utformast i samsvar med sin funksjon og ta omsyn til tilgrensande busetnad når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Avvik eller brudd med tilgrensande busetnad kan vurderast i tilfelle kor desse tilfører området ny kvalitet.

Krav til parkering

Det skal vere plass for bilar og sykklar på eigen grunn.

Parkeringskrav for bil:

For bueining inntil 50 kvm: 1,5 plassar

For bueining over 50 kvm: 2 plassar

Forretning: 1,5 plass pr. 100 kvm bruksareal

Kontor: 1,5 plass pr. 100 kvm bruksareal

Det skal avsettast plassar for el-bil.

Parkeringskrav for sykkel under tak:

Pr. bueining: 2 plassar

Forretning og kontor: 1,5 plassar pr. 100 kvm bruksareal

Krav til uterom for bustader

Det skal vere minst 30 kvm fellesareal per bueining som utandørs fellesareal for

SELJORD KOMMUNE

BKB1 og BKS1. Delar av kravet kan løysast innanfor teig GP2 og GP3, hvor det opparbeidast ~~som~~ leikeareal for born og unge. Leikeareal skal vere skjerma frå støy og forureining, og vere plassert slik at arealet har gode soltilhøve. Universell utforming skal ligge til grunn for opparbeiding av uteopphaldsareal.

Kablar

Det går telekablar over delar av planområdet. Desse må påvisast før rammeløyve og løysing for omlegging eller liknande skal avklarast med kabeleigar.

Alle kablar skal føyrast fram som jordkablar.

Krav til bustadtetthet

Det skal etablerast minimum 2 bueiningar per dekar regna ut frå totalareal for BKB1 og BKS1.

Nedre gulvnivå

Innanfor planområdet tilletes ikkje gulvnivå lågare enn kote + 120. Ved etablering av kjeller/parkeringskjeller under dette nivået skal det sikrast vatntette konstruksjonar.

3.2 Område BKS1 - konsentrert småhus

1. Teigen skal byggjast ut med bustader - konsentrert småhus. Det opnast for følgjande hustyper: kjedehus, rekkjehus, tremannsbustader og firemannsbustader.

2. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=40%.

3. Det tillatast flate tak, pulttak og saltak på bustadene. For underordna busetnader som til dømes garasje, carport, boder med mer kan takform avvike. Innanfor teigen skal takform harmonere.

4. Maksimalt tillete høgder:

Ved flatt tak, maksimal gesimshøgde 6,5 m.

Ved saltak, 8,5m mønehøgde og 6,5m gesimshøgde.

Ved pulttak, 8,5m gesimshøgde for høgste gesims og 6,5m for lågaste gesims.

Høgdene skal målast ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå rundt busetnad.

5. Der terrenget tillat dette, skal bustader som kan ha alle hovudfunksjonar på inngangsplan, byggjast med trinnlaus tilkomst frå parkering og slik at dei er egna for rørslehemma.
6. Areal utanfor byggjegrænse mot aust kan nyttast til parkering. Garasjar kan etablerast inntil 30 meter frå senter av E134. Endeleg løysing for plassering av garasjar nærare enn 50 meter frå senter E134 skal godkjennast av Statens vegvesen.
7. Oppfylling innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS1. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn.
8. Det skal sikrast siktliner for bustad på BFS1 mot Seljordvatnet over BKS1.

3.3 Områdene BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4 – bustader - frittliggjande småhus

SELJORD KOMMUNE

1. BFS1, BFS2, BFS 4 er eksisterande bustadeigedommar.
2. BFS3 kan nyttast til frittliggande småhus, i form av einebustad og tomannsbustad.
3. Maksimal tillete grad av utnytting er $BYA = 40\%$.
4. Det er tillete pulttak og saltak på bustadene. For underordna busetnad som til dømes garasje, carport, boder med mer kan takform avvike.
5. Maksimal tillete høgder:

Ved saltak, 8,5m mønehøgde og 6,5m gesimshøgde.

Ved pulttak, 8,5m gesimshøgde for høgste gesims og 6,5m for lågaste gesims.

Høgdene skal målast ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå rundt busetnad.

3.4 Område BKB1 Bustader/forretning/kontor

1. I området kan det oppførast konsentrert småhusbebyggelse og kombinasjonsbygg innanfor samme bygningstypologi.
2. Minst 80% av bruksarealet i teigen skal vere bustader.
3. Maksimal tillete grad av utnytting er $BYA = 50\%$.
4. Maksimal tillete høgde på bygg er kote +132. Høgde på bygg skal trappast ned mot Seljordvatnet.
5. Det går telekablar over teigen. Desse må påvisast før rammeløyve og løysing for omlegging eller liknande skal avklarast med kabeleigar.
6. Oppfylling innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS3. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn.

3.5 Institusjon – IN1

1. I området kan det oppførast sjukeheim og omsorgsbustader og liknande tenestebygg.
2. Maksimal tillete grad av utnytting er $BYA=50\%$.
3. Det er kun tillete med saltak. Maksimal mønehøgde er 8,5 meter og maksimal gesimshøgde er 6,5 meter.
4. Ny busetnad skal harmonere med eksisterande busetnad i teigen i høve til utforming og materialbruk/fargebruk.

SELJORD KOMMUNE

3.6 Forretning – F1

1. Teig F1 omfattar eksisterande forretningsbygg. Endringar av eksisterande bygg eller reetablering kan skje i tråd med omsynssone H570_1, jf. §7.3.
2. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=40%.

3.7 Forretning/kontor/tenesteyting – F/K/T1

1. Teig F/K/T1 omfattar eksisterande forretningsbygg. Det er tillete med vidare utvikling av teigen innanfor gitte byggegrense og eksisterande bygg kan byggast saman med eksisterande bygg på eigedom gbnr 45/10.
2. I teigen er følgande føremål tillete
 - Detaljvarehandel
 - Tilbod for kultur og turisme
 - Kontor
 - Arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy og støv
 - Offentleg og privat tenesteyting
3. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=60%
4. Nye bygningsdelar skal i høgde harmonere med eksisterande bygg i teigen og på gbnr 45/10

3.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - BBS

1. Føremålet skal nyttast til etablering av ei bryggjekant med høve til innfesting av flytebryggje i VS, samt reiskapshus.
2. Terrenget skal spleisast inn med føremål G1 med ein naturleg overgang til tilgrensande terreng.
3. Det er ikkje høve til å etablere båtopplag, båtutsett, spyleplass eller bensinpumpe.
4. Gjestebrygge skal vera ope og tilgjengeleg.

§4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felles privat veg, f_veg2 og f_veg 3

Felles privat veg skal etablerast med asfaltert bredde på minimum 4 meter.

4.2 Parkering – PA1

Omfattar eksisterande parkeringsplass.

§5 GRØNTSTRUKTUR

5.1 Grøntstruktur G1 – G5

Areal skal sjåast i samanheng med opparbeiding av TV1. Det kan gjerast mindre

SELJORD KOMMUNE

justering av føremålsgrense mellom areala og TV1 ved opparbeiding. Avtale om bruk av grunn må utarbeidast i samråd med grunneigarar. Offentlig drift og vedlikehald av grøntstruktur ligg til grunn.

Større trær i G1 skal ikkje fellast utan samtykke frå kommunen.

5.2 Turveg TV1

Veg skal leggjast slik at den glir mest mogleg skånsomt og naturleg inn i terrenget. Dekket skal vere jevnt, fast og sklisikkert. Overgangen mellom vegetasjon og turveg skal nyttast som naturleg ledelinje.

Turvegens forløp kan justerast innanfor G1-G6 slik at man tilpassar seg ny vatnkant. Vegen skal leggjast på ei høgde som gjer at ei får god kontakt med vatnet samtidig som den ikkje blir for flaumutsett.

Avtale om bruk av grunn må utarbeidast i samråd med grunneigarar. Offentlig drift og vedlikehald av grøntstruktur ligg til grunn.

5.3 GP1 - park

Arealet omfattar eksisterande parkareal.

5.4 GP2/GP3 – park/aktivitetsområde

Innanfor arealet kan det etablerast park og aktivitetsområde. Det skal etablerast aktivitetar for alle aldersgrupper.

Det skal leggjast vekt på å skape tilgjengelege, oversiktlege og trygge uterom.

Universell utforming skal tas omsyn til ved val av planter, trær, overflatar, kontrastar og ledelinjer. Det skal vere nok lys for å lette orienteringa og for å auke tryggleiken.

Design, materialval og tekniske løysingar skal ha god kvalitet og utforming med tanke på heilårsdrift.

Giftige plantar og trær som kan gje allergiske reaksjonar skal ikkje nyttast. Dette gjeld særleg or, bjørk og hassel som har store pollenutslepp.

§6 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1 Spreidde bustader – LSB1

Innan teigen er det kun tillete med gjenoppføring av busetnad innan gitte byggjegransar. Reetablering kan skje med dagens høgder og takform.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSSONE

§7.1 Småbåthamn - VS

1. a) Føremålet skal nyttast til flytebyggje med fortøying av småbåtar.
2. b) Flytebyggje skal innfestast i anlegg i teig BBS. Det er høve til å nytte moringar.
3. c) Det er høve til å etablere inntil 30 fortøyingsslassar for småbåtar.

§8 OMSYNSSONER

8.1 Andre sikringssoner - telekabel

Det går telekabler innanfor arealet. Løysing for omlegging eller liknande skal avklarast med kabeleigar.

8.2 Støysoner

Før det gis rammeløyve for nye bustader innanfor sone H220_1, skal det dokumenterast korleis støytilhøve er ivaretekne.

8.3 Faresone – flaum

Innan sona er det ikkje tillete med nye bygg før areala er fylt opp til flausikkert nivå, kote +120.

8.4 Sone med særlege omsyn – bevaring kulturmiljø (H570_1)

Føremålet med omsynssona er å ivareta omsynet til det automatiske freda Selstadloftet, og at bebyggelsen skal bevarast som ein viktig del av historieforteljinga om ulike fasar i tettstaden Seljord si utvikling på 1800- og 1900-talet.

Ved tiltak skal det særleg takast omsyn til det automatiske freda Selstadloftet. Ny bebyggelse skal utformast med omsyn til struktur og utsjånad i eksisterande busetnad. Det skal leggjast vekt på at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader og nabobygg. Maksimal tillete etasjehøgde på nye bygg er tre etasjar inkludert loftsetasje. Bygningskropp kan ikkje overskride 300m².

Om eit skada bygg blir erstatta med nybygg, kan kommunen setje som krav at eventuell ny bygning blir ført opp igjen på same stad med same kotehøgde på golv, gesims- og mønehøgde, takvinkel og møneretning som det opphavlege bygget og med eksteriør om dette etter kommunen sitt omdøme er naudsynt for å ta vare på stadens opphavlege karakter og miljøegenskapar.

Alle søknadspliktige tiltak, under dette vesentlege endringar i busetnaden som omhandlar fasadeendringar, påbygg, tilbygg, riving og nybygg skal leggjast fram for den regionale kulturminneforvaltninga til uttale. Denne skal det leggast særleg vekt på i kommunal sakshandsaming.