

REGULERINGSFØRESEGNER.

REGULERINGSPLAN FOR DALEN OG VISTAD.

Generelt.

Reguleringsplanen for Dalen og Vistad vil dekkje følgjande tidlegare godkjende planar:

- Dalen Sentrum vedteken 07.09.1998.
- Buøy og Haugsevje vedteken 25.05.1983.
- Moen bustadområde vedteken 21.07.1980.
- Dalen bru - Vistad stadfesta 12.06.1961 med endringar vedteke 27.10.1982.
- Moen skuleområde vedteken 08.01.1976.
- Huvestadvegen vedteken 30.06.1982.
- Huvestadodden stadfesta av Fylkesmannen 07.08.1980.
- Vistad vedteken 01.02.1984.
- Vistadmoen industriområde

Framlegg til ny reguleringsplan med føresegner er utarbeidd av teknisk etat.

Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtaler som strid mot føresegnene i planen.

I reguleringsføresegna til planen kan reguleringsføre måla spesifiserast og nyanserast. Det rettslege grunnlaget går fram av § 26.

I ein reguleringsplan kan det i naudsynt grad vedtakast føresegn om utforming og bruk av areal og bygningar. Føresegnene kan setje vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremje eller sikre føremålet med reguleringa. Det kan og påleggast særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.

Reguleringsføresegnene er ein del av den konkrete planen og vert handheva på lik linje med denne. Føresegnene må ligge innanfor dei rammene lova set, samstundes som dei må vere knytte til føremåla som er tekne opp i planen.

1. Omfang av planen.

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planen går frå Bandak i aust, følgjer båe sider av Rv 45/38 og Dalaåi opp til Vistadmoen avfallplass. Innanfor planområdet som er på om lag 3000 da skal arealet nyttast som vist i planen.

2. Reguleringsføre mål.

I samsvar med § 25 i plan- og bygningslova, er arealet regulert til ulike føremål. Dei ulike føremåla har klare omfang og er utdjupa i rettleiinga "Reguleringsplan/Bebyggelsesplan" utgjeve av Miljøverndepartementet.

3. Arealbruk.

Eksisterande bygningar inngår i planen, dersom ikkje noko anna er vist. Verneverdien av bygningane skal vurderast før det vert gjeve løyve til riving eller omfattande ombygging.

Område for bustadbygging.

I området skal det vere bustader med tilhøyrande garasje/uthus. Bustadhus kan plasserast inntil 3 m frå regulerte tilkomstvegar som er 7 m eller smalare og der byggegrense ikkje er vist på kartet.

For nye bustadområde på Huvestad vert det krevd ROS analyse før bygging vert tillatt. Det er særskilt flaumfare frå Espelibekken samt rasvurderingar som er viktig å avklare på førehand.

Innanfor bustadområda kan det førast opp bustadhus inntil 2 høgder. Innanfor bustadområda kan det innpassast fleire bustadhus enn dei som er vist i planen. Før del av ein eigedom kan byggast på, skal det leggast fram ein plan som visar utnyttinga av heile eigedomen.

Bygd areal, inkl. tak over terrasse, garasje/uthus m.m kan vere inntil 30 % av tomtas storleik, jfr. NS 3940.

Område for forretningsbygg.

Områda kan nyttast til butikkar inkl. lager, til kontor, serveringsstader og herberge med tilhøyrande parkeringsareal.

Ved innpassing av bustader i forretningslokale skal det reknast to parkeringsplassar pr. bustad.

Der første høgda i dag er innreidd til butikk, lager, utstilling, verkstad eller tilsvarande, vert det ikkje gjeve løyve til omdisponering til reine bustadfunksjonar.

Område for hotell.

Nye bygningar på området skal vere tilpassa eksisterande bygningar på nabotomta (Dalen Hotell) og krev godkjenning frå antikvarisk mynde.

Område for offentlege bygg.

Areala kan disponerast etter trong etter detaljplan som i kvart einskilt høve skal godkjennast av kommunen.

- Kommunehuset
- Kommuneverkstaden
- Brannstasjon
- Helsesenteret
- Installasjon for vatn og kloakk
- Barnehagen
- Tokkehallen
- Tokke skule
- Vest-Telemark Vidaregåande
- Kulturhusprosjektet.

Område for industri, verksemd og lager.

Eksisterande verksemdar inngår i planen. Dersom nye aktivitetar vert etablert skal desse godkjennast av kommunen.

Det er ikkje lov til å føre opp bustadbygg i industriområda.

I industriområda skal bygd areal ikkje overstige 35 % av tomtearealet. Det bør ligge føre bebyggelsesplan som er godkjent av kommunen.

Innanfor industriområda kan areala delast opp etter dei einskilte verksemdar sin trong, etter grenser som i kvart einskilt høve skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

Innanfor industriområda skal det vere eit plantingsbelte på minst 5 m mot yttergrense i området. Plantingsbeltet skal opparbeidast og såast til og kan ikkje nyttast til bygg eller lagerplass.

4. Trafikkområde.

Trafikksikring

Tiltak skal vere i tråd med trafikksikringsplan for Tokke 2001 – 2006. Vedteken i kommunestyret 03.09.2001.

Trafikkområda

Trafikkområda skal opparbeidast som vist på kartet. Inngrep i terrenget i samband med veganlegg må gjerast så varsamt som råd. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller pussast opp på annan måte.

Det vert ikkje gjeve løyve til andre avkøyrslar frå Rv 45/ Rv 38 enn dei som er vist på planen.

Innanfor området regulert til småbåthamn kan det gjevast løyve til oppføring av lager, bodar, båtopplag, parkering og liknande i tråd med landskapsplanen "Vassfront Dalen".

På Buøy og i bustadområda kan det nyttast ekstra trafikksikringstiltak med redusert fartsgrense og fartshumpar m.m. i sommarhalvåret.

I frisktsonene er det ikkje tillatt med sikthindringar høgare enn 0,5 m.

5. Friområde.

Før opparbeiding skal detaljerte planar leggast fram for kommunen til godkjenning.

Naudsynt byggverk og anlegg i friområde som ikkje er til hinder for bruk av dette, kan oppførast etter godkjenning av kommunen.

6. Fareområde.

I fareområda skal det liggje føre ei risiko- og sårbarhetsanalyse før bygging vert tillatt.

På Bandakjordet som er regulert til bustadføremål er det merka av i plankartet "Rasfare". I dette området må det utførast sikringstiltak.

Høgspenteledning med byggjeforbod 6 m til kvar side. Området under høgspenteledningen kan nyttast som friområde, turveg, idrettsanlegg m.m.

I fareområdet for flaum er 200-årsflaumen vist i plankartet. Her må topp grunnmur ikkje ligge lågare enn kotehøgde for flaumfare, jfr. flaumsonekart. Konstruksjonar som toler væte kan etter nærare vurderingar byggast lågare.

Plan for regulering av elvelaupet og elveførebygging skal godkjennast av NVE.

7. Spesialområde.

Bevaring

Innanfor område bevaring kan det ikkje oppførast nye bygningar. Endring/tilbygg til bygningar kan bare utførast med heimel i vedtak frå antikvarisk mynde.

Området merka med "Gravhaug" på reguleringskartet er freda etter lov kulturminne av 09.juni 1978. Dersom det ved tiltak i marka vert funne kulturminne skal melding snarast sendast til kulturminnestyresmakta ved Telemark fylkeskommune.

Innanfor området med føremål kontor kan det om ønskjeleg innpassast bustad.

Camping

Buøy camping skal nyttast til campingplass med tilhøyrande anlegg, inkludert bygg for overnatting og servering. Mellom campingplass og bustadområde skal det etablerast eit skjermende vegetasjonsbelte, som vist på plankartet.

Ved eventuelt vidare utbygging av campingområdet kan kommunen krevje at det vert utarbeida ein detaljert plan for disponering av heile området. Ein slik plan skal godkjennast av kommunen.

Friareal, rekreasjon osv.

For Tangane, Småbåthavna, Ljåmøy, Sigurdsevja og Buøy er det utarbeidd landskapsplan, "Vassfront Dalen" som skal ivareta friarealet langs vassfronten ned mot Bandak. Området bør ikkje byggast med varige bygningar eller installasjonar. Arealdisponering i dette området skal skje i trå med landskapsplanen vedteke i fs.sak 14.01.2004.

Kommunaltekniske anlegg

Område for kommunaltekniske anlegg skal nyttast til reinsing av vatn og kloakk, pumpestasjonar, leidningsnett, høgdebasseng samt klausulering (sikring) av vasskjelde. I området Hestøy skal det ikkje vera aktivitet som kan forureine drikkevasskjelda.

På Buøy er det kloakkmottak for bubilar og på Lastein brygge er det mottak for septik frå kanalbåtane.

Vistadmoen avfallsanlegg er lagt ned og vert nytta som mottaksanlegg for renovasjon samt lager for kommunalteknisk verksemd. Avfallsplassen er avslutta i trå med vilkår gjeve av fylkesmannen 26.03.2004. Området kan bare nyttast i samsvar med reguleringsplanen.

Masseuttak/knusing

Ved masseuttak Huvestad kan kommunen pålegge sikringstiltak og skjerming mot utslepp, støy og støv med krav om gjerde. Ved større masseuttak/steinknusing kan kommunen pålegge at det vert utarbeidd driftsplan som styrer aktiviteten. Gjeldande avtale mellom grunneigar og entreprenør datera 06.06.01 er retningsgjevande for dagens aktivitet ved masseuttaket på Huvestad.

Etter plan og bygningslova skal masseuttak og massefylling, på same måte som varige konstruksjonar og anlegg, meldast til kommunen før tiltaket vert sett i verk. Naboane skal varslast og kommunen kan gje naudsynte pålegg for drift av masseuttak.

For masseuttak som har vore nedlagte eller ute av drift i kortare eller lengre tid utan at avsluttande tiltak for opprydding, riving, sikring o.s.v. er utført, kan føresegner i plan og bygningslova kome inn, jfr. §§ 89, 90 og 100.

Naturvern

I spesialområde for naturvern langs elva er det regulert inn eit vegetasjonsbelte, jfr. ”vannressurslova” §11, for å gje elva eit best mogleg tilhøve for fisk. Langs store delar av elva er det regulert inn ein flaumvoll, som og er tenkt nytta som sti, for å sikre mot flaum. I friluftsområdet kan det leggjast til rette med enkle tiltak for ulike brukarar for å kunne drive friluftsliv i vassdraget.

Bustadfelt Bandakjordet

Bustadfelt Bandakjordet har ein eigenart i arkitektur og landskap samt industrihistorisk interesse som dei siste Tokkebustadane. Tokke kommune har difor ei særleg oppgåve å ivareta den heilskaplege arkitektoniske løysinga på rekkehusa og kringliggande areal. Fasadeendringar og nye bygningar er ikkje tillatt. Det er under utarbeiding ei løysing for garasje / carport for området, denne løysinga vert å innarbeide i planen.

8. Byggegrenser.

Der byggegrenser ikkje er vist på planen er denne 5 m frå regulert vegkant (privatveg). Garasje kan plasserast 1,5m frå regulert privatveg.

9. Parkeringsdekning.

Bustadbygg skal ha 1,5 parkeringsplass pr. husvære. For bustader til særskilte grupper kan kommunen etter dokumentasjon frå tiltakshavar fastsetje eit anna tal.

Forretningsareal skal ha parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr.100 m2 bruksareal (BRA.)

Kontorareal skal ha parkeringsdekning på 0,7 parkeringsplass pr. tilsett.

Indusri- eller lagerareal skal ha parkeringsdekning tilsvarande 1 parkeringsplass pr. 100m2 bruksareal (BRA).

10. Fellesføresegner.

Ved oppføring av nye bygg skal ein take omsyn til lokal byggeskikk (omkringinggande bygningar) og tilpasse bygget til landskapet.

Innanfor planområdet kan bygg oppførast i 2 høgder. Gesimshøgde for hus i 2 høgder skal ikkje vere over 6,5 m over planert terreng. Gesimshøgda for hus i 1 høgde skal ikkje vere over 3,5 m over planert terreng.

Garasje skal vera i 1 høgde med gesimshøgde på maks 3,5 m over planert terreng.

Gesimshøgde for industribygg skal ikkje overstige 8,0 m over planert terreng.

Før søknad om byggjeløyve vert gjeve, krevje kommunen at det skal utarbeidast teikningar som visar bygget si tilpassing med omsyn til høgde og utforming i høve til omkring liggande bygningar. Den endelege plasseringa av bygget vert fastsett av kommunen.

Ved søknad om bustadhus skal plassering av garasje og bodar vere vist på situasjonsplan som fylgjer byggesøknaden. Dette for å sikre best mogleg utnytting av tomteareal.

Piper, ventilasjonskanalar og naudsynte oppbygg for tekniske anlegg skal samlast og ordnast på ein slik måte at dei etter kommunen sitt skjønn ikkje verkar skjemma for omgjevnadane. Anlegga skal teiknast inn på fasadeteikningane.

Inga tomt må plantast til med tre eller buskar som etter kommunen sitt skjønn kan vere sjenerande for den offentlege ferdsel.

Gjerde i tomtegrense mot veg må ikkje overstige 0,8 m. Utforming og eventuell annan plassering og høgde skal godkjennast av kommunen. Gjerde skal ha mest mogleg einsarta utforming.

Innanfor ramma av plan- og bygningslova m/vedtekter kan kommunen, når særlege grunnar talar for det, gjere unntak frå desse føresegnene.

Mynde til å gje unntak frå planen i samsvar med § 7 i plan og bygningslova vert lagt til teknisk utval.