



KOMMUNEPLANENS AREALDEL
NOTODDEN KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN – SENTRUM - 2017

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

Kommuneplanen består av følgende fire elementer som må sees i sammenheng:

1. Hovedkart. Kart 1 (av 3).
2. Kulturminner. Kart 2 (av 3).
3. Miljøhensyn. Kart 3 (av 3).
4. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer (dette dokumentet).

Kommunedelplanen gjelder foran tidligere vedtatte kommuneplaner. Planen går ved eventuell motstrid mot underliggende reguleringsplaner foran disse (jfr. pb-lovens § 1-5).

Vedtatt av kommunestyret den 02.02.2017

Revidert i tråd med kommunestyrets vedtak:

08.03.2017 - HS

Innholdsregister:	Side
0. Innledning	3
0.1 Arealdelen generelt	3
1. Flom – ras – sikkerhet	4
1.1 Flomsikring – hele planområdet	4
1.2 Hensynssone: Flomfare	5
1.3 Hensynssone: Skredfare	5
1.4 Mulig ustabil byggegrunn	5
1.5 Forurenset grunn	5
1.6 Utbygging langs høyspentledninger	5
1.7 Hensynssone - støysone	6
1.8 Overvann og flomveger	6
1.9 Sikring av overvannskanal	6
2. Byggeområder	6
2.1 Byggeområde: Sentrumsformål	6
2.2 Byggeområde: Andre typer bebyggelse	6
2.3 Byggeområde: Boliger	7
3. Bevaring av faste kulturminner	8
3.1 Generell bevaringsvurdering	8
3.2 Hensynssone: Bevaring kulturmiljø	8
3.3 Hensynssone: Båndlegging etter lov om kulturminner	13
3.4 Automatisk fredede kulturminner – undersøkelsesplikt	13
4. Parkering	13
4.1 Parkeringsnorm	14
4.2 Frikjøpsordning	15
5. Reklameskilt	16
5.1 Definisjoner	16
5.2 Fellesbestemmelser	17
5.3 Bestemmelser for de enkelte områder	17
5.4 Formingskriterier	17
6. Plankrav og rekkefølgekrav	17
6.1 Krav om reguleringsplan før utbygging	17
6.2 Krav om tilknytning av vann- og avløp	18
7. Andre opplysninger, retninglinjer og bestemmelser	18
7.1 Universell utforming	18
7.2 Byforming	18
7.3 Fargesetting av fasader i sentrum	19
7.4 Fjernvarmeområde – til knyttingsplikt	21
7.5 Barnehager	21
7.6 Luftstrekk og master	21
8 Reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplanen	22

0. INNLEDNING:

Notodden kommunes samlede kommuneplan består av fire hovedelementer som må sees i sammenheng:

- ”Mål for utviklingen”
- ”Økonomiplan og handlingsprogram”
- ”Kommuneplanens arealdel”
- ”Kommunal Planstrategi”

Denne planen vil ved vedtakstidspunktet avløse tidligere kommunedelplan ”Sentrum” (vedtatt 19.04.2007).

0.1 Arealdelen generelt

Plan- og bygningsloven gir rammer for hva som kan bestemmes i planen, og hva som må få karakter av retningslinjer. Det er i tillegg tatt med en del opplysninger om forhold som er relevante, men som framgår direkte av lovverket eller andre bestemmelser, og som derfor ikke får noen særskilte bestemmelser eller retningslinjer i kraft av denne planen.

Opplysning:

Bestemmelsene nedenfor gjelder for alle bygge – og delingssaker i områdene hvor kommunedelplanen gjelder. Innen de områdene hvor eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (se plankartet – H910), vil bestemmelsene ha samme virkning som retningslinjene nedenfor.

Hvor et nytt tiltak kommer i strid med *bestemmelsene*, skal tiltaket normalt avslås. Skal det skaffes hjemmel for gjennomføring, må tiltaket omarbeides i tråd med planen, behandles som dispensasjon (jfr- pb-loven kapittel 19) eller det må skaffes hjemmel for gjennomføring av tiltaket gjennom en ny reguleringsplan (evt. mindre reguleringsendring).

Retningslinjene nedenfor gjelder for videre planlegging i reguleringsplaner, dispensasjonssaker og i enkeltsaker (etter p/b- lov, jordlov, skoglov o.s.v) så langt det ligger innenfor lovenes rammer for skjønnsvurdering. Retningslinjene skal også legges til grunn for vurdering av om en sak skal utsettes etter p/b-lovens kapittel 13 i påvente av at det utarbeides ny reguleringsplan for det aktuelle området.

1. FLOM – RAS - SIKKERHET.

Opplysning:

Plan- og bygningsloven § 28- 1 har et generelt krav om at grunn bare kan bebygges eller deles dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot farlige natur- og miljøforhold. Denne lovparagrafen gjelder for alle områder, og uavhengig av bestemmelsene nedenfor. Bestemmelsene nedenfor bygger til dels på skjønnsmessige grovmaskede vurderinger, og ”frikjenner” altså ikke alle andre arealer. Bestemmelsene medfører dermed kun at det blir et spesielt tydelig krav om dokumentasjon om faregrad og eventuelle tiltak for å bringe sikkerheten opp på et forsvarlig nivå før deling eller utbygging kan finne sted i de utpekte områdene.

1.1 Flomsikring – hele planområdet.

Bestemmelse: Pbl. 11- 9, 5:

Innenfor planområdet tillates ikke nye bygninger med bygningsdeler under 21.40 m.o.h. (Beregnet 200-års flom med klimapåslag + 20cm. Jfr. ”NVE: Flomsonekart nr.2 / 2002, delprosjekt Tuven”).

Mindre garasjer, naust og lagerskur tillates likevel oppsatt hvis ikke bygningsdeler ligger under 19,30 m.o.h. (Beregnet 20- års flom med klimapåslag + 20cm. Jfr. ”NVE: Flomsonekart nr.2/2002, delprosjekt Tuven”)

1.2 Hensynssone: Flomfare (H330_1)

Bestemmelse: Pbl. 11- 8:

Ved utbygging innenfor hensynssonen (jfr. Kart 3) skal det foreligge faglig dokumentasjon på samfunnssikkerhet og beredskap, og utbyggingen skal være i samsvar med høydekravene nevnt i pkt. 1.1. ovenfor.

Hvor det er krav om reguleringsplan skal dokumentasjon utarbeides samtidig med planforslaget. Det kan ikke utsettes til evt. framlegging av byggesak.

Spesielt om området Hydro- Båthavna:

Opplysning: De vestre delene er allerede utbygde områder uten reguleringsplan, mens de østre delene uten reguleringsplan ennå ikke er utbygd. Det er krav om reguleringsplan før utbygging av området. De vestre delene har solid plastring av skråning mot vannet, mens tilsvarende mangler for deler av østre område.

Risikovurdering: Det aller meste av nedre platå vil bli oversvømt ved en 200- års flom. Det kan være fare for utvasking i skråningene i østre del ved bølgepåvirkning fra Heddalsvannet.

Retningslinje - østre del: Reguleringsplan for området må inneholde krav om oppfylling av området til flomsikker høyde før utbygging i områder hvor det er tillatt å sette opp bygninger. Før behandling av reguleringsplanen, må det foreligge en geoteknisk fagvurdering angående krav til masseutskifting / oppfylling for å sikre stabil byggegrunn, og eventuelle krav til ekstra plastring mot Heddalsvannet.

Retningslinje - vestre del: De vestre områdene er allerede utbygd i så stor grad at oppfylling ikke vil være noe praktisk alternativ. Dersom videre utbygging av bygninger skal kunne tillates må reguleringsplanen angi hvordan de enkelte bygg eventuelt kan påbygges / ombygges. Dette må bygge på en fagrappport som vurderer hvert enkelt område for nybygg / tilbygg.

Spesielt om områdene omkring Hvålabekken:

Opplysning: NVE regner flommen i 2011 som en 200-års flom. Inntegnet hensynssone er ment å skulle dekke det området som ble oversvømt i 2011.

Risikovurdering: Selv om det er gjort visse avbøtende tiltak i øvre del av vassdraget, er det trolig at dette ikke har noen innvirkning i nedre del.

Retningslinje: Ved tiltak innenfor hensynssonen må det tas hensyn til at en tilsvarende flom kan komme igjen.

1.3 Hensynssone: Skredfare (H330_2)

Opplysning: Skredområdene er lagt inn i tråd med NVE sine aktsomhetskart for skred (Jfr. Kart 3). For å kunne vurdere den reelle skredfaren må det gjøres nærmere vurderinger av det enkelte området.

Retningslinje: Før utbygging innenfor hensynssonene bør det gjøres en konkret fagutredning angående rasfaren i det aktuelle området-

1.4 Mulig ustabil byggegrunn.

Retningslinje:

Innenfor området øst for E-134, begrenset i syd mot jernbaneområdet kan det være ustabil byggegrunn. Innenfor dette området bør det framlegges grundig dokumentasjon om stabiliteten i grunnen før utbygging.

1.5 Forurenset grunn.

Retningslinje:

Innenfor de nåværende og tidligere industriområdene ned mot heddalsvannet sør for jernbanesporet fram til kollektivterminalen kan grunnen være forurenset. Her bør det gjøres spesielle grunnundersøkelser før områdene kan tillates utbygd.

1.6 Utbygging langs høyspentledninger.

Retningslinje:

Langs høyspentledninger (luftledninger) bør det ikke tillates boliger eller andre bygninger for varig opphold nærmere senterlinja enn følgende avstander:

300 kV:	40m
130 kV:	30m
50 - 66 kV:	20m
10 - 20 kV:	10m
220 - 380 V:	5m
Jordkabler 132 - 300 kV:	10 m

Opplysning:

Forskrifter for elektriske anlegg gjelder for minste avstander fra høyspentlinjer til alle bygg og anlegg. Netteier gir opplysninger om disse.

1.7 Hensynssone. Støysone (H290)

Retningslinje:

Innenfor hensynssone ”Støysone” (Jfr. Kart 3) skal det gjøres støyberegninger før utbygging av støyømfintlig bebyggelse.

1.8 Overvann og flomveger.

Retningslinje:

Ved nye reguleringsplaner innenfor området bør løsninger for overvann og flomveger vurderes i planarbeidet.

1.9 Sikring av overvannskanal.

Retningslinje:

Det bør vurderes innført rekkefølgekrav om sikring av overvannskanal på jernbanebryggeområdet før utbygging av gs-veg gjennom området.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Byggeområde: Sentrumsformål (S)

Bestemmelse p/b- loven § 11-7:

Innenfor arealkategorien ”Sentrumsformål” (S - jfr. Kart 1) er det tillatt med utbygging til følgende formål:

Boligbebyggelse, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids-og turistformål, og andre typer formål som har direkte publikumsrettet virksomhet.

Boliger tillates likevel ikke i 1. etg. plan ut mot gate. Parkering i bygg tillates ikke innenfor de nærmeste 10m fra fortau / torg.

2.2 Byggeområde: Andre typer bebyggelse (A)

Bestemmelse p/b- loven § 11-7:

Innenfor arealkategorien ”Andre typer bebyggelse” (A - jfr. Kart 1) er det tillatt med utbygging til følgende formål: Boligbebyggelse, forretninger mindre enn 800m², bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids-og turistformål, og næringsformål.

Boliger tillates likevel ikke innenfor bestemmelsesområde merket #4 (jfr. Kart 1) innenfor Hydroparken.

Kjøpesenter og forretninger større 800m² tillates likevel innenfor ”sentrumsavgrensning for detaljvarehandel > 800m²” (#1- jfr. Kart1). Innenfor Hydroparken tillates industri og lager innefor den samme avgrensningen.

2.3 Byggeområde: Boliger

2.3.1 Utforming av boliger – garasjer.

Bestemmelse: P/b- loven § 11-10, 2.

Nybygg og tilbygg skal utformes slik at bygningene tilpasser seg terrenget, og slik at behovet for å anlegge nye fyllinger og skjæringer blir så lite som mulig.

Tilbygg skal utføres slik at bygningen framstår som en formmessig helhet hva angår takform, takvinkler, fargevalg og vindusløsninger.

Retningslinje:

Separate garasjer og uthus bør være tydelig underordnet hovedbygningen i plassering, størrelse og formspråk. Bygningen bør i et normalt gatebilde plasseres tydelig tilbaketrukket i forhold til hovedbygningens vegglinje ut mot gata. Hvor dette ikke er praktisk mulig, bør garasjen ha minimumsmål og eventuelle tilleggsrom oppføres annet sted på tomte. Garasjer bør kun oppføres i en etasje, og møneretningen bør følge lengderetningen på bygget.

Takvinkelen bør normalt være noe slakere enn på hovedbygningen.

Formspråk og detaljering bør om mulig være enklere enn på hovedbygningen.

Avstand mellom bolig og frittstående garasje på *under* 40m² skal være minimum 3m. Avstand mellom bolig og frittstående garasje på *over* 40m² skal være minimum 6m.

2.3.2 Lekeplasser i nye boligområder

Retningslinje:

1. Alle nye boliger bør kunne nå uteområder med lekemuligheter på min. 50m² innen en avstand av 50m fra boligen.
2. I nye boligområder på over 10 boliger bør det i tillegg avsettes ett lekeområde på min. 100m² pr. 10 leiligheter. Dette området bør opparbeides med ei flate på min 50m². Denne bør ligge innenfor en gangavstand (trygg veg) av 200m fra alle boligene. Dersom denne avstanden overskrides bør det opparbeides en tilsvarende lekeplass i tillegg (o.s.v.).
3. Det bør opparbeides en flate med muligheter for ballspill (ca 2 da) pr. ca 50 leiligheter.
4. Områdene bør være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.
5. Alle lekeplasser bør være ferdig opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk.
6. Ballbinger/ballplasser bør ligge minimum 100m fra bolighus.
7. Alle områdene nevnt ovenfor, samt gangadkomst til områdene, bør være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.
8. For punkt 1, 2 og 3 kan retningslinjenes normtall reduseres for omsorgsboliger/eldreboliger, eller tilsvarende, vurdert i den enkelte sak / plan.

Opplysning:

Parkeringsareal og adkomstveg inngår ikke i MUA.

Gjeldende parkeringsnorm for boliger skal følges.

Gjeldende normal for utforming av avkjørsler skal følges.

2.3.3 Utelekeområder på boligtomta innenfor arealkategori ”Sentrumsformål”

Bestemmelse: Pbl § 11-9, 5:

Boliger/hybelbygg tillates oppført, eller omgjort til slike formål kun dersom følgende krav er oppfylt (gjelder også konsentrert bebyggelse):

For boliger/leiligheter (alle over 50 m² leieareal) skal det (per enhet) inne på tomta være et minste uteoppholdsareal (MUA) på **10 m²** som egner seg for lek. For hybler og hybelleiligheter (under 50m² leieareal) skal det tilsvarende avsettes MUA på **3 m²** per hybel/hybelleilighet.

2.3.4 Utelekeområder på boligtomta utenfor arealkategori ”Sentrumsformål”

Bestemmelse: Pbl § 11-9, 5.

Boliger / hybelbygg tillates oppført, eller omgjort til slike formål kun dersom følgende krav er oppfylt (gjelder også konsentrert bebyggelse):

For boliger / leiligheter (alle over 50 m² leieareal) skal det (pr. enhet) inne på tomta være et minste uteoppholdsareal (MUA) på 25m² som egner seg for lek. For hybler og hybelleiligheter (under 50m² leieareal) skal det tilsvarende avsettes MUA på 5m² pr hybel / leilighet.

2.3.5 Generelle områder / parkområder i nye boligområder.

Retningslinje:

I nye boligområder og ved fortetting av eksisterende boligområder bør det i tillegg til arealer for barns behov sørges for parkmessig opparbeidede, tilrettelagte områder for beboerne.

3. BEVARING AV FASTE KULTURMINNER

3.1 Generell bevaringsvurdering

Retningslinje:

Alle byggesaker som endrer utseendet på rimelig intakte bygninger som er over 60 år gamle bør til regional kulturminnemyndighet til uttalelse før byggetillatelse blir gitt. Det samme gjelder byggesaker med endringer av SEFRAK- registrerte bygninger.

Opplysning:

Alle faste kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet. Det samme gjelder stående bygninger fra før 1650. Bygge- og rivningssaker på bygninger fra før 1850 skal meldes kulturminnemyndighetene.

3.2 Hensynssone: Bevaring - kulturmiljø (H570)

For områdeinndeling i pkt. 2 – 9 nedenfor: Se Kart 2, hensynssone ”Bevaring kulturmiljø” H570_1-7.

Bestemmelsene for hensynssonene gjelder også for de båndlagte (fredede) områdene (H720 jfr. Kart 2) hvor disse overlapper hverandre (gjelder Hydroparken og jernbaneområdet).

Bestemmelsesområde – bevaringsobjekter (#2 – jfr. Kart 2) gjelder de spesielt utpekte objektene som har særskilte bestemmelser om bevaring. Punktene nedenfor som refererer til disse bestemmelsene er merket med (#2).

3.2.1 Fellesbestemmelser for hele hensynssonen.

Bestemmelser p/b-loven § 11- 8c:

1. Innenfor delområdene må det ikke iverksettes tiltak som er i strid med formålet for det enkelte delområde.
2. (#2) Restaurering og istandsettelse av bygninger avsatt til bevaring skal skje så skånsomt som mulig og etter antikvariske prinsipper, dvs.: Bruk av tradisjonelle materialer, utførelse og metoder tilpasset bygningenes egenart og på en måte som ikke reduserer de kulturhistoriske verdiene både ved reparasjon og eventuell utskifting. Minst mulig utskifting av originale elementer og materialer. Det er bedre å reparere bygningsdeler fremfor utskifting. Det er bedre å legge til et bygningselement eller materiale enn å fjerne et. Alle endringer bør dokumenteres.
3. Før behandling av alle søknadspliktige saker innenfor hensynssonen, og ved fradeling til slike formål, skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (regional kulturminneforvaltning). For bygninger avsatt til bevaring (#2) omfatter søknadsplikten også mindre fasade-endringer (som normalt er unntatt fra søknadsplikt i henhold til pbl § 20-3 bokstav e) som følgelig må omsøkes.
4. (#2) Ved endring av bygninger avsatt til bevaring kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming eller opprinnelig byggestil.

3.2.2 Hensynssone - bevaring av kulturmiljø Grønnebyen (H570-1)

Bestemmelser p/b-loven § 11- 8c:

1. Formålet med hensynssonen er å bevare Grønnebyen som et helhetlig kulturmiljø med bygninger, hager, alleer, trapper, hydranter, murer, gjerder og den visuelle kommunikasjonen til Villamoen og Hydroparken på ulike nivåer i landskapet.
2. (#2) Bygningene regulert til bevaring tillates ikke revet. Dersom en bygning brenner eller ødelegges på annet vis i en slik grad at reparasjon ikke er en reell mulighet, skal en kopi av bygningen oppføres.
3. (#2) Kledning og fargesetting fra 1950-årene legges til grunn ved restaurering/tilbakeføring, mens det for vinduer, dører og andre arkitektoniske detaljer er opprinnelig utseende som skal være førende. Unntak er Industrigata 6 og eneboligene i Birkelandsgate 15, 17 og 19, hvor opprinnelig uttrykk skal være mal også på kledning og farger. Følgende fargekoder skal brukes: (Jotuns tidligere fargesystem) 154 Ætterød, 168 strandgrå, 172 Mosegrønn og 153 Solgul.
4. (#2) Det er ikke tillatt å skifte ut bygningselementer eller materialer, forandre overflater eller utføre annet arbeid utover ordinært vedlikehold på bygningenes eksteriør. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer. Husene har en streng og lukket form og tålegrensen for endring er liten. Takoppløft og fasadeendring tillates ikke. Tilbygg og konstruksjoner som henger på vil ødelegge husets uttrykk og tillates ikke med unntak for en spinkel og enkel skjerm over inngangsdøren. Nye terrasser må evt. legges på bakken.
5. (#2) Takene skal ha enkeltkrum rød tegl, og takrenner og nedløp skal være i sink eller stål og i husets farge. Piper skal være upusset med unntak av eneboligene i Industrigata som skal

ha pussede piper. Grunnmur skal være pusset grå for alle med unntak for hvit på eneboligene i Industrigata. Takrenner og nedløp skal være i sink eller stål og i husets farge.

6. Gjerder skal være nettinggjerde i enhetlig høyde og utseende for hele området. Det tillates kun gjerder i nabogrense og til fellesareral, samt mellom Industrigata 4a/6b, 6a/8b, 8a/10b, og 10a/12b.

7. Fortetting/nybygg innenfor området tillates ikke.

8. Sjøpplanlegg, boder og garasjer m.m. skal plasseres inne i bebyggelsesstrukturen, i eksisterende garasjerekke, og utformes med forsiktighet og med hensyn på estetisk sammenheng med resten av kulturmiljøet. Uthus/garasjebygg i området skal som i dag holdes enhetlig for hele området i størrelse og utseende. Det tillates ingen tiltak mellom husene utenfor denne rekken.

9. Eksisterende allétrær tillates ikke hugget med unntak for sykdom/død hvor tilsvarende erstatningstrær skal settes opp.

10. Ingen tomt må beplantes slik at det enhetlige preget med åpne grønne hager endres. Ingen store trær tillates.

11. Veiene i området skal være gruslagte.

3.2.3 Hensynssone - bevaring av kulturmiljø Villamoen (H570-2)

Opplysning: Den søndre delen av dette området er også fredet etter kulturminneloven (H720 – jfr. Kart 2).

Bestemmelser p/b-loven § 11- 8c:

1. Formålet med hensynssonen er å bevare Villamoen som et helhetlig kulturmiljø med bygninger, hager, alleer, trapper, hydranter, murer, gjerder og den visuelle kommunikasjonen til Grønnebyen og jernbanestasjonen på ulike nivåer i landskapet.

2. (#2) Bygningene avsatt til bevaring tillates ikke revet. Dersom en bygning brenner eller ødelegges på annet vis i en slik grad at reparasjon ikke er en reell mulighet, skal en kopi av bygningen oppføres.

3. (#2) Både hovedstrukturen i det opprinnelige arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning med dekor, vinduer, dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes på bygninger regulert til bevaring. På kabelhuset omfatter dette også alle rester av det tidligere mottaksutstyret for elektrisitet i eksteriøret.

4. (#2) Det er ikke tillatt å skifte ut bygningselementer eller materialer, forandre overflater eller utføre annet arbeid utover ordinært vedlikehold på bygningenes eksteriør. Unntatt fra dette er eventuelle godkjente tilbakeføringer. Nye tilbygg og konstruksjoner som henger på fasadene vil ødelegge byggenes uttrykk og tillates ikke.

5. (#2) Takrenner og nedløp skal være i sink eller stål og i husets farge.

6. Søppelanlegg, boder og garasjer m.m. skal plasseres inne i bebyggelsesstrukturen, i midtsonen mellom boligrekkene, og utformes med forsiktighet og med hensyn på estetisk sammenheng med resten av kulturmiljøet. De skal være tydelig underordnet villabebyggelsen i volum og utforming. Antallet skal begrenses til et minimum med tanke på områdets helhetlige karakter.

7. Gjerder bør være nettinggjerde i enhetlig høyde og utseende, alternativt lav hekk.

8. Eksisterende allétrær tillates ikke hugget med unntak for sykdom/død hvor tilsvarende erstatningstrær skal settes opp.

9. Ingen tomt må beplantes/endres slik at preget med store åpne grønne hager endres. Store trær tillates ikke.

10. Fortetting tillates ikke, med unntak for tomten til barnehagen (tidligere gartneri) i Orekåsgate.

3.2.4 Hensynssone - bevaring av kulturmiljø Jugendbyen (H570-3)

Bestemmelser p/b-loven § 11- 8c:

1. Formålet med hensynssonen er å bevare kvartalsstrukturen med Torget i byplanen fra 1904 (mellom Heddalsvegen og Storgata 50) og bevaringsverdige bygårder innenfor området.

2. Ved endring av farger skal fargeplan for Notodden legges til grunn (jfr. pkt.7.3 nedenfor).

3 Gatestrukturen og kvartalstrukturen skal opprettholdes i sin nåværende form. Unntaket er føringen av Heddalsvegen over Europavegen, som på sikt kan gjenopprettes, slik at det opprinnelige gateløpet mellom sentrum og Hydroparken reetableres. Det tillates ikke endringer i kvartalstrukturen eller bygningsmessige tiltak som vil lukke eller krysse gateløpene og Torget.

4. (#2) Bygningene avsatt til bevaring tillates ikke revet. Dersom en bygning avsatt til bevaring brenner eller ødelegges på annet vis i en slik grad at reparasjon ikke er en reell mulighet, skal følgende vektlegges ved nybygg: Områdets karakter og struktur, tidligere bygnings plassering, grunnflate, volum, materialbruk og takvinkler.

5. (#2) Både hovedstrukturen i det opprinnelige arkitektoniske uttrykket og detaljeringer, så som fasadeløsning med dekor, vinduer, dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes på bygninger avsatt til bevaring. Takrenner og nedløp skal være i sink eller stål og i husets farge.

6. Nybygg innenfor hensynssonen må forholde seg til byplanens gate- og kvartalstruktur, samt i høyder, volum og materialbruk tilpasse seg eksisterende bygningers virkning i gateløpene.

3.2.5 Hensynssone - bevaring av kulturmiljø Notodden brygge, Tinfos slipp, Tinfos tresliperi med bryggeanlegg (H570-4)

Bestemmelser p/b-loven § 11- 8c:

1. Formålet med hensynssonen er å bevare Notodden brygge, Tinfos slipp og Tinfos tresliperi med bryggeanlegg og den visuelle kommunikasjonen mellom disse.
2. (#2) Objektene avsatt til bevaring tillates ikke revet. Dersom en bygning avsatt til bevaring brenner eller ødelegges på annet vis i en slik grad at reparasjon ikke er en reell mulighet, skal Notodden brygge gjenoppbygges som kopi og for de øvrige skal følgende vektlegges ved nybygg: Områdets karakter og struktur, tidligere objekters plassering, grunnflate, volum, materialbruk og takvinkler.
3. (#2) Det åpnes for at vegger i overbygget over slippet kan byttes ut med gjennomsliktig materiale/glass.
4. (#2) Både hovedstrukturen i det opprinnelige arkitektoniske uttrykket og detaljeringen så som fasadeløsning med dekor, vinduer, dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes på bygninger og objekter avsatt til bevaring.

3.2.6 Hensynssone - bevaring av kulturmiljø Kaifronten, Rjukanbrygga, Hydroområdet og deler av Jernbaneanrådet (H570-5)

Opplysning: Mesteparten av dette området er også fredet etter kulturminneloven (H720 - jfr Kart 2). Innenfor fredningen omfatter imidlertid bevaringen etter plan- og bygningsloven (#2) visse bygninger og anlegg som ikke er fredet som enkeltelementer.

Bestemmelser p/b-loven § 11- 8c:

1. Formålet med hensynssonen er å bevare Hydroområdet og Jernbaneanrådet med bygninger og anlegg, Rjukanbrygga, kaifronten med synlige granittblokker, bryggeanlegg, fundamenter etter kraner og kraftmaster, jernbanerester med bygninger, og den visuelle kommunikasjonen mellom disse.
2. (#2) Objektene avsatt til bevaring tillates ikke revet. Dersom et objekt regulert til bevaring brenner eller ødelegges på annet vis i en slik grad at reparasjon ikke er en reell mulighet skal følgende vektlegges ved nybygg: Områdets karakter og struktur, tidligere objekters plassering, grunnflate, volum, materialbruk og takvinkler.

3.2.7 Hensynssone C bevaring av kulturmiljø gamle sentrum (H570-6)

Bestemmelser p/b-loven § 11- 8c:

1. Formålet med hensynssonen er å bevare det eldste sentrum av Notodden som kulturmiljø med flere bevaringsverdige bygninger og strukturdannende gateløp langs Storgata.
2. (#2) Objektene avsatt til bevaring tillates ikke revet. Dersom en bygning regulert til bevaring brenner eller ødelegges på annet vis i en slik grad at reparasjon ikke er en reell mulighet, skal følgende vektlegges ved nybygg: Områdets karakter og struktur, tidligere bygnings plassering, grunnflate, volum, materialbruk og takvinkler.

3. (#2) Både hovedstrukturen i det opprinnelige arkitektoniske uttrykket og detaljeringen så som fasadeløsning med dekor, vinduer, dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes på bygninger og objekter regulert til bevaring.

3.2.8 Hensynssone C bevaring av sentrumsnært villaområde (H570-7)

Bestemmelser p/b-loven § 11- 8c:

1. Formålet med hensynssonen er å bevare et sentrumsnært privat utbygd villaområde med store villaer og hager.

3.3 Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H720)

3.3.1 Fredning av Admini, Tinnosbanen, Hydroparken og Tinfos

Områdene er vist på plankartet som ”Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende” (jfr. Kart 2).

Opplysning:

Områdene er båndlagt etter kulturminneloven. Alle tiltak som kommer i direkte berøring eller ligger i nærheten av kulturminner og kulturmiljøer fredet etter kulturminneloven er søknadspliktige og skal sendes regional kulturminneforvaltning for godkjenning/dispensasjon.

Godkjenning/dispensasjon etter kulturminneloven må foreligge for tiltak i hensynssonen før behandling etter plan- og bygningsloven.

3.4 Automatisk fredede kulturminner – undersøkelsesplikt.

Opplysning:

Kulturminneloven (§9) fastslår undersøkelsesplikt for tiltakshaver ved alle offentlige og større private tiltak.

Sitat: Kulturminneloven § 9 ”Undersøkelsesplikt m.v.”, første ledd:

Ved planlegging av offentlige og større private tiltak plikter den ansvarlige leder eller det ansvarlige forvaltningsorgan å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredede kulturminner på en måte som nevnt i § 3 første ledd, jfr. § 8 første ledd.

For videre forståelse av kulturminneloven vises det til lovteksten.

4. PARKERING.

I reguleringsplaner og byggesaker skal det gjøres rede for plassering av parkeringsplasser for biler og sykler i henhold til kravene i denne planen. Parkeringsplasser plasseres på samme eiendom som utbyggingen som utløser parkeringen skjer. I den grad behovet for slike anlegg skal dekkes på en annen eiendom, må dette framgå av reguleringsplan. Anleggene må vises i sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal.

Retningslinjer:

1. Sykkelparkering. – Ved anlegging av sykkelparkeringsplass bør en tilstrebe at denne leder de syklende rett ut på gang- og sykkelveinett. Parkeringsplassen utstyres med faste innretninger, slik at syklene kan låses fast, og plassen bør ha fast dekke.

2. Parkering av bil. – Parkering av bil bør skje utenfor gategrunn. Dersom dette er umulig, og parkering må skje på gategrunn, bør parkering skje parallelt med kantsteinen/veikanten. Parkeringsanlegg bør legges opp slik at gjennomkjøring er mulig, og rygging reduseres til et minimum. Parkeringsplass for funksjonshemmede bør ha en bredde på 3,5 meter og ligge så nær heis eller gangareal som mulig. Parkeringsanlegg bør ha fast dekke og oppmerking. Dersom det brukes beplantning, bør denne settes slik at den ikke stenger for sikt i veikryss, eller der gående/syklende krysser kjøreveien. Renhold og snørydding må vurderes, og der plassen brukes mye i mørke, må den belyses. Parkeringsplassen legges i nær tilknytning til adkomstveien, men må være adskilt fra lekearealer og gang- og sykkelveier.

4.1 Parkeringsnorm

Bestemmelser: P/b-loven § 11-9, 5.

Minimum antall plasser for egen parkering og besøksparkering i boligområder samt parkeringsplassbehov i andre områder, er vist i tabell nedenfor.

a) Innenfor ”sentrumsavgrensning for detaljvarehandel > 800m² ” (#1 – jfr. Kart 1).

Bygningens eller lokalenes art	Enhet	Antall bilplasser pr enhet	Antall sykkelpark. pr. enhet
Enebolig, småhus	Leilighet	2,0	1-2
Rekkehus, atriumshus	Leilighet	1,25 ¹	1-2
Blokker, bygårder	Leilighet > 50m ²	1,25 ¹	1-2
Hybel/Småleiligheter	Hybel/leilig. < 50m ²	1	1
Kirke/kino, teater, Forsamlingshus	Sitteplass	0,1 ²	5% av antall sitteplasser
Forretningsbygg:			
Detaljhandel		(intet krav)	3-4
Varehus		(intet krav)	3-4
Kontor		(intet krav)	2 eller for min. 10% av de ansatte
Skoler:			
Barneskole/barnehage	Ansatt	0,6	Min 50% av lærere og elever som kan bruke sykkel
Videregående skole	Ansatt	0,6	
Videregående skole	Elever over 18 år	0,4	
Industri:			
Verksteder	100 m ² golvfl.	1,2	2
Lager		0,5	
Hotell, gjestegiveri ol	Gjesterom	1,0	
	Ansatt	(intet krav)	
Restaurant/Kafeteria	Sitteplass	(intet krav)	
Gatekjøkken/kiosk	Sitteplass	(intet krav)	
Idrettsanlegg:	Tilskuere	0,5	Min. 10% av antall tilskuere
	Ansatt	0,3	
Sykehus/sykehjem	Sengeplass	0,2	
	Ansatt	0,6	
Bensinstasjon	Service	Min. 12 pl.	
	Tanking	Min. 6 pl.	

b) Utenfor ” sentrumsavgrensning for detaljvarehandel > 800m² ” (#1 – jfr. Kart 1).

Bygningens eller lokalenes art	Enhet	Antall bilplasser pr enhet	Antall sykkelpark. pr. enhet
Enebolig, småhus	Leilighet	3,0	1-2
Rekkehus, atriumshus	Leilighet	2,0 ¹	1-2
Blokker/bygårder	Leilighet > 50m ²	1,5 ¹	1-2
Hybel/Småleiligheter	Hybel/leilig. < 50m ²	1,0	1
Kirke/kino, teater, Forsamlingshus	Sitteplass	0,5 ²	5% av antall sitteplasser
Forretningsbygg:			
Detaljhandel	100 m ² golvar.	2,0	3-4
Varehus	100 m ² golvar.	3,5	3-4
Kontor	100 m ² golvar.	2,0	2 eller for min. 10% av de ansatte
Skoler:			
Barneskole/barnehage	Ansatt	0,6	Min 50% av lærere og elever som kan bruke sykkel
Videregående skole	Ansatt	0,6	
Videregående skole	Elever over 18 år	0,4	
Industri:			
Verksteder	100 m ² golvfl.	1,2	2
Lager		0,5	
Hotell, gjestegiveri ol	Gjesterom	1,0	
	Ansatt	0,5	
Restaurant/Kafeteria	Sitteplass	0,3	
Gatekjøkken/kiosk	Sitteplass	min. 8 pl. ³	
Idrettsanlegg:	Tilskuer	0,5	Min. 10% av antall tilskuere
	Ansatt	0,3	
Sykehus/sykehjem	Sengeplass	0,2	
	Ansatt	0,6	
Bensinstasjon	Service	Min. 12 pl.	
	Tanking	Min. 6 pl.	

- 1) For ordnet oppstillingsplass for lastebil, campingvogner, båter, små tilhengere etc. bør det avsettes 1 plass pr. 10 parkeringsplasser for personbil.
- 2) Vurderes under hensyn til at parkeringsbehovet vanligvis oppstår utenfor vanlig arbeidstid og/eller parkering eventuelt kan dekkes på nærliggende off. parkeringsplass/anlegg i rimelig gangavstand.
- 3) Gatekjøkken/kiosker og lignende bør legges slik at de har god tilgjengelighet og slik at stopp og korttidsparkering kan skje utenfor gategrunn og uten hinder for annen trafikk.

4.2 Frikjøpsordning

Bestemmelser: P/b-loven § 11-9, 5.

Bygningsrådet kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på regulert område på annen eiendom eller på fellesareal godta at det blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller. Satsen er ved vedtaksdato 100.000,- pr. manglende parkeringsplass for bil.

5. REKLAMESKILT

5.1 Definisjoner

1. Samfunnsinformasjon

Med samfunnsinformasjon regnes skilt og innretninger med allmennyttige opplysninger så som tavler for turistinformasjon, kart og områdeopplysninger, friluftsliv, severdigheter og minnesmerker. Videre offentlige og private skilt om bompenger, privat parkering, søppeltømming forbudt og lignende samt offentlige trafikkskilt.

2. Reklame

Til reklame regnes tekst, bilder eller illustrasjoner med formål å fremme salg av varer og tjenester som oppføres på byggverk, innhegning og andre faste eller flyttbare innretninger. Det gjelder også skilt, oppslag m.v. om arrangementer.

3. Virksomhetsskilt

Til virksomhetsskilt regnes skilt og lignende med kortfattede opplysninger om type virksomhet, navn og logo oppført på bygget til den enkelte virksomhet eller som frittstående innretning i nær tilknytning til bygget.

4. Skilt og innretninger

Til skilt og andre innretninger regnes også markiser, flagg, vimpler, transparenter og lignende med reklamebudskap.

5. Eksponeringsflate

De størrelser i m² som er fastsatt i denne vedtekts punkt 1.2, 5.1 og 5.2, regnes som samlet flate for reklame pr. fasade for bygg og samlet flate på frittstående innretninger utfra antall og sider.

5.2 Fellesbestemmelser

Bestemmelser p/b-loven § 11- 9, 5 :

1. Samfunnsinformasjon og virksomhetsskilt kan oppføres i alle områder.

2. Det må tas hensyn til at skilt, reklameinnretninger og lignende i ett område ikke skal være skjjemmende eller dominerende sett fra andre områder med mer restriktive bestemmelser for slike.

3. Lysende eller belyste skilt, reklameinnretninger o.l kan bare oppføres i sentrum og andre områder regulert til forretninger og industri. Tilsvarende gjelder for vekslende skilt og innretninger som skifter budskap minst en gang i døgnet.

Dette gjelder ikke samfunnsinformasjon som etter behov kan oppføres med lys i alle områder – forutsatt at det ikke virker dominerende eller skjjemmende på omgivelsene.

4. Reklameskilt m.v. skal ikke være til hinder eller ulempe for den frie ferdsel. Utplassering på offentlig fortau og lignende med fri bredde under 2,5 m er ikke tillatt. Ved større fri bredde er det opp til vedkommende vegmyndighet å godkjenne slik utplassering. Utplasseringen skal i tilfelle skje inntil forretningsbygget og ikke ut mot gata.

5. Utover øvrige områdehensyn må det langs vegene tas trafikksikkerhetsmessige hensyn, og at områdene langs innfarts- og hovedvegene i kommunen danner viktige førsteinntrykk og preger stedsoppfatningen for trafikantene.

5.3 Bestemmelser for de enkelte områder

Bestemmelser p/b-loven § 11- 9, 5 :

1. I områder innenfor ” sentrumsavgrensning for detaljvarehandel > 800m² ” (#1 – jfr. Kart 1) og andre områder avsatt til tjenesteyting, næringsbebyggelse, fritids- og turistformål kan det oppføres reklameskilt m.v på byggverk. Skiltenes størrelse skal tilpasses fasade og miljø, og maksimalt inntil 10 m² eksponeringsflate.

2. Områder avsatt til boligbebyggelse grøntstruktur og trafikkområder skal være fri for reklame.

3. På parkeringsplasser, rivingstomter og lignende kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plassering ikke tar hensyn til stedlige forhold.

5.4 Formingskriterier

Bestemmelser p/b-loven § 11- 9, 5 :

1. Skilt, reklameinnretninger og lignende skal utføres slik at de etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhets hensyn både i seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.

2. Utformingen av skilt, reklameinnretninger og lignende skal være tilpasset bygningens arkitektur og strøkets karakter.

3. Reklameskilt m.v. må ikke plasseres på møne eller takflate.

4. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Det kan gis unntak for virksomheter som disponerer flere eller spesielt lange fasader langs fortau/gate.

6. PLANKRAV OG REKKEFØLGEKRAV

6.1 Krav om reguleringsplan før utbygging

Bestemmelse: Pbl 11- 9, 1

Områder hvor tiltak etter § 20 – 1, a), d), e), k) og m) (bygging, bruksendring, riving, vesentlige terrenginngrep, veganlegg og deling av grunneiendom) ikke er tillatt før området inngår i reguleringsplan er følgende (#3-Kart 1):

- Byggeområdene innenfor Hydroparken og Jernbanebrygga, avgrenset mot øst ved grense mot småbåthavna.
- Byggeområdet mellom Storgata og Telegata som ligger mellom Storgata 50 og 54.
- Byggeområdet på nordsiden av Sentrumsbygg.

6.2 Krav om tilknytning av vann og avløp.

Bestemmelse: Pbl. 11- 9, 3

Bygeområder innenfor planområdet tillates ikke bygd ut med nye anlegg som krever utslipp etter forurensings-loven før de er tilkoblet offentlig vann og avløp.

7. ANDRE OPPLYSNINGER OG RETNINGSLINJER

7.1 Universell utforming.

Retningslinje:

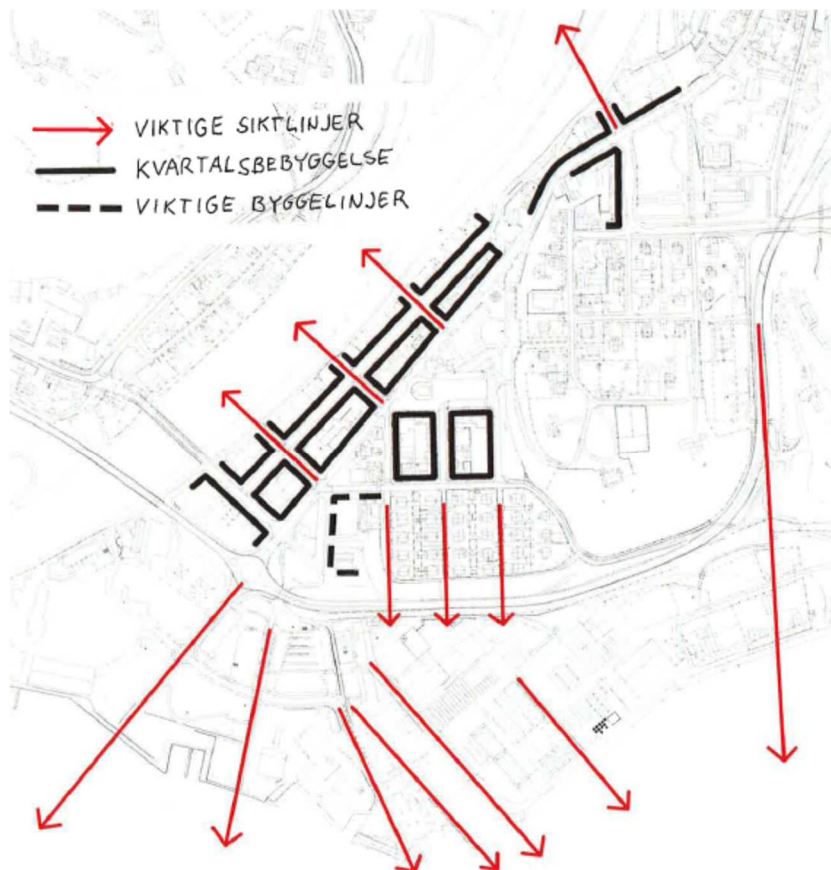
Innenfor planområdet bør bygninger og anlegg utformes i henhold til normalkrav for universell utforming så langt det er praktisk mulig.

7.2 Byforming

Retningslinje:

Denne retningslinjer gjelder for følgende avmerkinger på retningslinjekartet:

- "Viktige siktlinjer" : Disse korridorene bør holdes åpne for fritt utsyn.
- "Kvartalsbebyggelse": Bebyggelsen bør legges ut mot gatene, og ha en høyde på min. 3 etg. Bygningene bør ha skråtak mot gatene med tradisjonell takvinkel. Kvartalshjørnene bør være brutte.
- "Viktige byggelinjer": Bebyggelsen bør legges ut mot disse linjene, og ha en høyde på min. 3 etg.



7.3 Fargesetting av fasader i sentrum

Bestemmelser p/b-loven § 11- 10, 2 :

1. Bestemmelsen om fargesetting av fasader i sentrum gjelder for fasadene ut mot:

- Storgata mellom Vinjesgate og Tormod Knutsens gate
- Bjørnstjerne Bjørnsonsgate mellom Torget og Birkelandsgate
- Oscar Nissens gate mellom Storgata og Birkelandsgate
- Nordsiden av Birkelandsgate
- Nord – og sørsiden av Torget.

2. Fasadene innenfor den delen av sentrumsområdet som er angitt ovenfor skal ha et fargevalg i tråd med ”Fargeplan for Notodden – Pilotprosjekt” utarbeidet av Norsk Form (datert juli 2004) – se illustrasjon nedenfor. Andre farger kan tillates hvor fargen kan påvises som opprinnelig farge på bygningen.

Storgata:



Torget:



Bjørnstjerne Bjørnsonsgate:

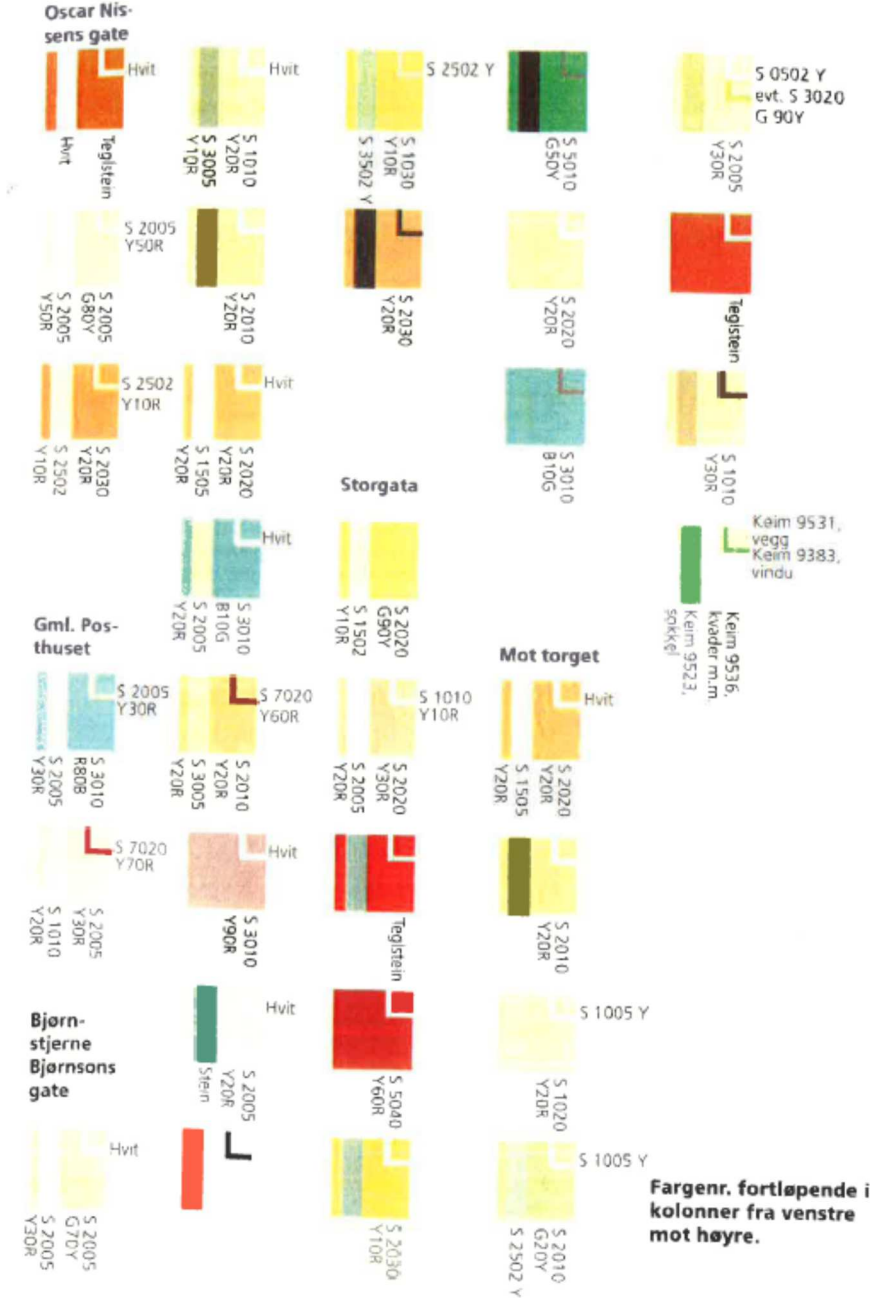


Oscar Nissensgate:



eller

Fargekoder – oversikt:



7.4 Fjernvarmeområde – tilknytningsplikt

Bestemmelser p/b-loven § 11- 9, 3 :

1. Alle nybygg over 250 m² BRA, tilbygg over 250 m² samt alle bygg over 250 m² som foretar hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 87 pkt 2, og som ligger innefor området som omfattes av konsesjon gitt 12.12.2007 for Notodden sentrum (#5-Kart 1), skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Ved oppføring av leilighetsbygg og lignende regnes summen av enhetene som ligger samlet.
2. I særlige tilfeller der krav om tilknytning åpenbart ikke er hensiktsmessig eller utbygger kan dokumentere at andre løsninger har miljømessige, energimessige eller samfunnsøkonomiske fordeler, kan kommunens faste utvalg for plansaker, etter begrunnet søknad gi dispensasjon fra tilknytningsplikten etter pbl § 7.
Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

7.5 Barnehager.

Retningslinje:

- Nye barnehager bør ligge slik at kjøring gjennom rene boligater (uten g/s- sikring) ikke er nødvendig for å komme dit.
- Mellom parkeringsplass og barnehage bør det ikke være trafikkert bilveg.
- Utelekarealet i umiddelbar tilknytning til barnehagen bør være variert, og på min. 30m² pr. barnehageplass.
- Nye barnehagers uteareal bør ikke grense direkte opp mot boligtomter.

7.6 Luftstrekk og master

Retningslinje:

Nye luftstrekk bør ikke tillates innenfor planens begrensning.

8. REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEDELPLANEN

Bestemmelse: P/b-lovens § 11-8, f.

Innenfor områdene på plankartet merket ”Detaljeringssone- reguleringsplan skal fortsatt gjelde” (H910 – jfr kart 1), skal gjeldende reguleringsplaner gjelde foran kommunedelplanen.

Nedenfor er referert hvilke reguleringsplaner som vil gjelde foran kommuneplanen (jfr. plankartet).

D i siste kolonne betyr at reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen kun for deler av reguleringsplanens geografiske område.

plan Planens navn
nr.

stadfestet
dato

plan nr.	Planens navn	stadfestet dato	
121	Reguleringsendring for del av Nesøya	03.11.1976	D
129	Rv 360 Sauheradvegen	10.12.1977	D
163	Reguleringsendring av E76 - Hvaladalen med tilliggende område	17.11.1982	D
177	Birkelandsgate - Jernbaneområdet	03.10.1985	D
186	Reguleringsplan for E76 Hydro- Texaco	11.12.1986	D
195	Reguleringsplan for Notodden sentrum	10.06.1988	D
214	Reg. plan E-76, Hydro Storgata Texaco	13.09.1990	D
281	Heddalsvegen 43/46	09.09.2004	
282	Trudvangkvartalet	30.09.2004	
287	Jernverkstomta - delområde 9	16.06.2005	
297	Østre torgkvartal	12.02.2009	
308	Tinfos	10.02.2010	
316	Jernverkstomta sør-øst	10.03.2011	D
320	Jernverkstomta - Nesøya	16.06.2011	D
345	Ramberghjørnet	16.06.2016	D
346	Hydrosandtaket 2	10.11.2016	