

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN RJUKAN

vedtatt av Tinn kommunestyre 16.10.97

Kommunedelplan for Rjukan skal bidra til å nå overordna og langsiktige mål for utviklingen på Rjukan i fram mot år 2007. Planen skal rulleres hvert 4. år.

Planen skal gi rammer for arealbruk og byforming.

Planen skal gi mulighet for forenklet saksbehandling.

De formelle juridisk bindende plandokumentene er

- Hovedkart 1:5000 med utfyllende bestemmelser,

- Kart over sentrumsområdet 1:2000

Tilleggsmateriale:

- **Retningslinjer og beskrivelse av planen**

- **Temakart kulturvern med tilhørende retningslinjer**

BYGGEOMRÅDER

GENERELLE BESTEMMELSER i henhold til PBL § 20-4

Bestemmelser:

- Arbeid og tiltak må når annet ikke er bestemt, ikke være i strid med arealbruken eller bestemmelsene.
- Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen. (jfr. PBLs 20-6, annet ledd)
- Kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner, der de er i strid med denne.
- Tidligere godkjente/stadfesta reguleringsplaner gjelder der de ikke er i strid med kommunedelplanens intensjoner. Reguleringsplanenes oppdeling i mer detaljerte reguleringsformål med bestemmelser opprettholdes der de ikke er i strid med kommunedelplanens intensjoner.

Reguleringsplaner som fortsatt gjelder:

Gvæseborg		Tverrgrot - Tinn museum	26.03.81
Fjøset	22.12.81	Tinngate forlengelse	03.02.81
Rjukan vest	18.05.82	Tverrgrotfeltet	05.06.63
Storgata- Rjukan torg	22.09.94	Tverrgot - Dale	04.02.82
Mæland	29.05.86	Svadde boligområde	25.06.81
Skibakkesletta	30.08.79	Svadde industriområde	02.07.81
Ved Håkonsgate, Tveito	31.08.95	Mår kraftverk	02.07.81
Tinngt. 52-86	16.08.71	Bruflo vest	06.10.82
Eldresenteret	06.10.82	Dale Bakhus	26.11.81
Sam Eydegate 225?		Kvitåvatn vest	20.12.88
Sam Eydegate 287-289	04.08.75		

- Arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 93(søknad om tillatelse) kan ikke igangsettes før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, med unntak av: garasjer under 50m², kurante tilbygg og meldingstiltak etter § 86a.

Områder der det kreves ny detaljplan: Reguleringsplan:

Rjukan sentrum, i de områdene som ikke inngår i nyere reguleringsplaner

Rjukan stadion

Moe vestre

Revisjon av Svadde boligområder

Boligområde øst for Ingolfslund stasjon

Ekebergtomta

Parkeringsområde øst for Tinn museum

Tverrgrot vest

- I områder avsatt til byggeområde kan utbygging ikke finne sted før tilfredstillende tekniske anlegg, el. forsyning og trafikkikker adkomst for kjørende/gående og syklende er etablert. Friområder/lekearealer skal være opparbeidet før bebyggelsen taes i bruk.

- Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terrengforhold og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, volum, takform, materialvalg.

Retningslinjer:

Det bør tas vare på eksisterende vegetasjon så langt det er mulig. Trær som del av kultivert vegetasjon i byen bør vurderes av kommunen før de eventuelt fjernes.

BEVARINGSOMRÅDER

Områdene er i tillegg behandlet i egen temadel om kulturvern.

Bestemmelser:

Videre utbygging i bevaringsområde kan ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

- Ved behandling av byggesaker og andre tiltak i bevaringsområdene vist på temakart kulturvern og skravert område i hovedplan skal kommunen se til at kulturhistoriske og antikvariske verdier - ved den enkelte bygningen og området sett under et - blir tatt vare på.
- Bebyggelsen innenfor bevaringsområder tillates ikke revet.
- Endringer skal vurderes av kommunen. Prinsipielle saker og større endringer som balkonger på flerfamiliehus og når det gjelder verneverdige enkeltbygg som er avmerket som B-objekter i temakart kulturvern skal vurderingen skje i samråd med fylkeskonservator.
- Garasjer skal ikke bygges på huset.
- Innenfor bevaringsområdene skal det kun bygges enkeltgarasje under 25m². Kun i spesielle tilfeller der tomten er stor og det ikke går utover uteoppholdsareal og solforhold kan det tillates dobbeltgarasje.
- Garasjer skal harmonere med huset i form materialbruk og farge.
- Tilbygg kan tillates dersom de etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningens- og områdets karakter og stiluttrykk. Tilbygg skal underordne seg husets hovedform og harmonere med dette i form, materialbruk og farge.

Retningslinjer:

For flerfamiliehus i mur er bestemmelsene i reguleringsplan for Krosso retningsgivende for eventuelle balkonger. Kommunen kan nekte oppføring av balkonger der dette vil endre gateløpet betraktelig med hensyn på verneverdi og miljøverdi. Det vil være spesielt viktig at utbygging skjer for hele komplekset samtidig.

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

Bestemmelser angående eksisterende boligområder:

- Ved fortetting med ny boligbebyggelse innenfor eksisterende tett bebygde boligområder skal hele kvartal eller nabobebyggelse vurderes i reguleringsplan med hensyn på solforhold, uteoppholds- og lekemuligheter, bebyggelsesstruktur og bebyggelsens form og utseende. Andre tiltak på boligeiendom krever ikke bebyggelsesplan.
- Ved utvidet utnyttelse av tomt til tilbygg, garasje eller annet tilhørende anlegg skal tomtas solforhold, uteoppholds- og lekemulighet vektlegges.
- Tilbygg og garasjer skal underordne seg husets hovedform og harmonere med dette i form, materialbruk og farge.
- Sikthindrende gjerde eller vegetasjon høyere enn 0,5m over tilstøtende veibane skal ikke oppføres i frisiktsoner for avkjørsler.

Retningslinjer:

Tilbygg eller garasjer bør ikke gå utenfor den byggelinje som angir byens klart definerte gateløp.

Garasjer bør plasseres bak på tomta slik at gateløpets karakter beholdes.

Gjerder bør ikke være høyere enn 1m over bakkenivå og skjerming langsetter riksvei bør fortrinnsvis skje med beplantning, eventuelt i kombinasjon med gjerde.

Bestemmelser angående planlagte boligområder

- Regulerings- og bebyggelsesplaner for byggeområde bolig skal vise egnede og gode leke- og oppholdsarealer og planen skal utformes med vekt på trafiksikkerheten innen planområdet.
- Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før området taes i bruk.
- Ved utvikling av nye boligfelt skal det taes spesielt hensyn til eksisterende vegetasjon og bygningenes tilpasning til terrenget.
- I områder øst for Øverland kan videre utbygging ikke skje før gangvei mellom Tverrgrot og Øverland er opparbeidet.
- Før utbygging i fjellsidene må det foreligge rasvurdering.

SENTRUMSOMRÅDET

Bestemmelser

Arbeid og tiltak etter PBL §93 skal ikke igangsettes i områdene S1 før området inngår i en helhetlig reguleringsplan for hele dette kvartalet.

Funksjon:

- Områder som på plankartet er avmerket som sentrumsområder skal forbeholdes detaljhandel slik som mat, klær, jernvare etc. og andre offentlige funksjoner som naturlig hører hjemme i et sentrumsområde.
- Første etasje ut mot offentlig forretningsstrøk skal forbeholdes publikumsrettede funksjoner.
- 2 - 4 etasje kan benyttes til bolig og kontorvirksomhet.
- Ny forretningsvirksomhet i Skriugata skal ha offentlig henvendelse mot sør, ikke mot Skriugata som er en boligate.
- Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og må ikke nyttes til utelagring.
- Regulerings- og bebyggelsesplaner for byggeområder som kombineres med bolig skal vise egnede og gode leke- og oppholdsarealer i nær tilknytning til boligen og planen skal utformes med vekt på trafiksikkerheten innen planområdet.
- Boliger i sentrum skal ha tilgang på nærlekeplass for små barn.
- Bakgården mellom Nakskows plass og Trønnstadgate skal tilrettelegges som et offentlig utadretta område med publikumsretta virksomhet i 1.etasje. Henvendelse mot Sam Eydegate og Nakskows plass skal opprettholdes. Bakgården skal opparbeides med parkering og grøntområder.

Parkering

- I områder for parkering/grønt skal det etableres parkering med et større innslag av grøntområder/parkanlegg.
- For ny etablering i sentrumsområdet gjelder Tinn kommunes parkeringsvedtekter, vedtekt til PBL § 69 nr.3

Form:

- Endringer innenfor område S5 skal vurderes av kommunen. Ved større endringer som endrer bebyggelsesmønster og form skal vurderingen skje i samråd med fylkeskonservator.
- Ny bebyggelse skal ligge i byggelinje. Der byggelinje ikke er vist skal ny bebyggelse ut mot offentlig vei ligge i formålsgrense mot fortau.
- I område S2 og S5 er maks byggehøyde 2,5 etasje med mønehøyde maks 10 m.
- Bebyggelsen skal harmonere med særtrekk innenfor de enkelte gatemiljøer med hensyn på bebyggelsesstruktur og materialbruk og farge. Fasaden skal understreke gateløpets karakter.

Retningslinjer:

Byens historiske identitet bør være utgangspunkt for formgivningen og danne grunnlag for moderne uttrykk med vekt på funksjonalitet og kvalitet (Se temakart bevaring). Rutenettsplanen som er grunnlaget for sentrumsområdet bør videreutvikles ved å vektlegge henvendelse mot tverrgatene. Parker og andre naturområder i sentrum bør utvikles med vekt på sammenheng og tilgjengelighet mot naturlige ganglinjer. Det skal arbeides for å utvikles møteplasser i sentrum som gir grunnlag for sosialt liv og styrker handelen i sentrum

LOKALSENTER (Tveito, Ingolfslund, Bjørkhaug)

Bestemmelser:

- I områdene kan det etableres forretningsvirksomhet i eksisterende forretningsbygg evt. utvidelse av eksisterende virksomhet. Ved etableringer her skal det vektlegges områdets funksjon som lokalsenter
- Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og ikke nyttes til utelagring.
- Det skal opparbeides tilstrekkelig parkering på egen tomt til publikum i henhold til kommunens parkeringsvedtekter. Det tillates ikke parkering i Sam Eydegate.
- Varelevering skal ikke skje fra Sam Eyde gate.

NÆRINGSOMRÅDER

(Forretning, industri, småindustri, engrosvirksomheter og tyngre handelsvirksomheter)

Bestemmelser:

- Områdene skal ikke benyttes til detaljhandel eller service som naturlig hører hjemme i sentrumsområdet. Med tyngre handelsvirksomhet menes f.eks. maskin- og bilforretninger, byggevarer, ikke varehus for mat.
- Tomter og industriområder som grenser til boligområder skal ta særskilt hensyn til boligområdet med hensyn på støy, trafikk, utelagring og andre miljøforhold.

Retningslinjer:

Utbygging på den ubebygde delen av Svadde industriområde bør vektlegge betydningen av elva ved å orientere bygningsmønster nord-sør med lager-områder mellom bygningene, ikke utelagring mot elva.

FRILUFTSOMRÅDER

Retningslinjer:

Friluftsområder i tilknytning til Måna bør tilrettelegges med oppholdsarealer og turveidrag tilknyttet øvrig kommunikasjonsnett og parkanlegg. Området bør planlegges og samordnes med framtidig bruk av Rjukanbanen.

Det må tas stilling til turveien høyde iforhold til flomvannføringer og eventuelle sikringstiltak mot elveløpet.

BÅNDLAGTE OMRÅDER

Områder som er varslet fredet med hjemmel i lov om kulturminner:
Områdene går fram av temakart kulturvern:

- Rjukanbanen
- Admini, Sølvoldv. 3
- Rjukanhuset, Storstulgate 3
- Baptistkirken, Sam Eydegate 116.
- Vestfjordalegate 23
- Såheim kraftstasjon
- Syretårn på Hydro, Såheimsveien

LANDBRUKS-, NATUR - OG FRILUFTSOMRÅDER

Retningslinjer:

Turveier som er merket av på plankartet er retningsgivende. Detaljprosjektering kan endre på denne arealbruken.

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET

Retningslinjer:

Planen viser hovedveien/riksvei i eksisterende trase gjennom Rjukan. Med hensyn på trafikk sikkerhet og framkommelighet for alle trafikkantgrupper er det nødvendig med større opprustningstiltak i Sam Eyde gate. Gatens utforming bør i hovedsak følge veinormalene for hovedgate i tettbebygget strøk, med vektlegging av gata sin visuelle egenart. Gatebredde min 6,5m, fortausbredde minst 2m.

Sykkelsoner er merket av på plankartet som retningsgivende. Sykkeltraseer i eksisterende gatenett bør skiltes.

Det bør tilrettelegges for sykkelparkering i sentrum. Gatemiljø i sentrum dimensjon og utforming på belysning, gatemøbler m.m bør tilpasses gata sin funksjon og gata sin egenart. Utforming bør vektlegge sammenheng med eksisterende gatemøbler, men gies en moderne utforming med hensyn på kvalitet og funksjonalitet.

Ikke inn i planbestemmelsene

REGULERINGSPLANER INNENFOR PLANOMRÅDET SOM FORTSATT SKAL GJELDE.

REGULERINGSPLANER SOM BØR OPPHEVES HELT ELLER DELVIS

Det skal gjøres eget vedtak om hvilke planer som fortsatt skal gjelde og hvilke som skal oppheves eller endres.

Disse reguleringsplanene vil ikke være i strid med ny kommunedelplan

FJØSET - 22.09.81. reguleringsplanen

RJUKAN VEST - 18.05.82

Etasjetall på boligbebyggelse endres fra 4 etasjer til inntil to 2,5 etasjer.

MÆLAND - 29.05.86 Det reguleres inn en turvei gjennom området.

BIRKELAND BRU- FABRIKKBRUA: Endrede forutsetninger: Tinn billag har ikke behov for så store arealer i dette området, jernbaneområdet er meldt fredet. Regulert sikringsone omkring bygg 313 er opphevet.

Industriområde IB på 8,4 da endres til offentlig reserveareal, industriområde og parkanlegg.

I2 4,8 da omreguleres til bolig

B endres til småindustri/kontorvikrsomhet.

Ny adkomst til Såheimshallen og Næringsparken

Område O1 benyttes som parkanlegg inntil behov for et eventuelt offentlig bygg melder seg.

Endringer komdelplan-92: Dagens parkområde reguleres til offentlig formål (reserve) og parkområde.

LISTAUL FISKUMGATE - 21.08.63 Planen bør oppheves. Området er regulert til boligområde men er idag et blandingsområde for industri og boligbebyggelse. Dette kan opprettholdes så lenge industriaktiviteten ikke er til ulempe for boligene i området. Reguleringen fra 1963 regulerer inn fortetting av boliger, dette kan være betenkelig mhp trafostasjonen og kraftanlegget i området. Eventuell ny boligbebyggelse bør uansett ikke bindes opp av plan fra 1963. Området bør opprettholdes som boligområde hvis de er forsvarlig i forhold til kraftstasjonen. Det bør kreves ny bebyggelsesplan.

RJUKAN SENTRUM 18.12.67 Hovedendringer : kommuneplanen legger opp til bygatepreg i Sam Eydegate. Konsekvenser blir smalere kjørebane enn det som idag er regulert, oppmerkede p-plasser og bredt fortau på nordsiden. God kommunikasjon på tvers av gata der det er nødvendig. Kvartalet lenger vest i byen reguleres med et offentlig parkeringstor i midtsonen langs den gamle Håndverkerogata.

Ny bebyggelse i området har forholdt seg til bestemmelser i den gamle planen som tilsier, betong og mur, elementbyggeri med flate tak og stor variasjon i funksjon. Ny plan vil vise mer hensyn til eksisterende bebyggelse i området med tanke på materialbruk, form og funksjon.

RJUKAN SENTRUM F1 OG T1 - 22.05.69

STORGATA OG RJUKAN TORG - 22.09.94 (gå nøye gjennom bestemmelser)

Området Rjukan torg endres i samsvar med plan for torget og sportsplassen

Byggelinjer i planen endres i samsvar med kommunedelplan

- Endring av område Storgata 19A til spesialområde bevaring formålet er bavring av stedtypisk bebyggelsesmønster med forretningsgård og uthus i bakgården. (se komplan Tønsberg)
Kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner, der de er i strid med denne. Stadfesta og egengodkjente reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er listet opp i teksten under.

- Arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 84(varige konstruksjoner og anlegg), (86aogb) ???og 93(byggetillatelse) samt fradeling til slike formål, jmf. paragraf 63, kan tillates igangsatt i byggeområder uten reguclrings- eller
- (Tidligere godkjente reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen for Rjukan der de ikke er i strid med denne. Stadfesta og egengodkjente reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er listet opp i teksten under. (Endringer og opphevinger av reguleringsplaner som følge av kommunedelplanen går fram av eget vedlegg))
- Arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 84(varige konstruksjoner og anlegg), (86aogb) ???og 93(byggetillatelse) samt fradeling til slike formål, jmf. paragraf 63, kan tillates igagnsatt i byggeområder uten reguelrings- eller bebyggelsesplan, med mindre særskilt plankrav er gitt i denne planen. og dersom tiltaket :
 - samsvarer med eksisterende bebyggelsesstruktur og byggelinjer, gesimshøyder, og volum på hovedvekten av hus i området.
 - kan sikres infrastruktur som nevnt i punkt?
 - ikke gir vesentlig miljøbelastning støy, trafikk,lukt) for tilgrensende boligbebyggelse eller andre funksjoner
 - ikke inneholder over 500m2 nytt gulvareal.
- Plankrav: Ved byggemelding kreves framlagt prosjektpplan som skal vise:
 - avkjørsel
 - bygningssmasse
 - tilgrensende bebyggelse der denne helheten ansees som viktig
 - påkreuet parkeing
 - terrenginngrep
 - uteareler
 - og annet som etter kommunenes skjønn er nødvendig for å vurdere prosjektets innhold og miljøeffekter.
- Dersom tiltaket er i strid med et av punktene kan det kreves godkjent bebyggelsesplan før det tillates igangsatt. Ved avvik på to eller flere punkter kan det kreves reguleringsplan.