

Nome – nært og godt!

Kommuneplan 2020 – 2030

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

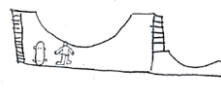
Til vedtak i kommunestyret 02.03.21

Til revisjon i 2024

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens kartdel

INNHold

INNHold	1
OM KOMMUNEPLANEN OG PLANENS HENSIKT	2
HVORDAN BESTEMMELSENE ER STRUKTURERT	2
DEFINISJONER OG FORKORTELSER	3
DEL 1. GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER, PBL §11-9	4
1.1. FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER	4
1.2. PLANKRAV (PBL §§11-9 PKT 1 OG 12-1).....	4
1.3. UTBYGGINGSAVTALER (PBL §11-9 PKT 2 OG KAP.17).....	4
1.4. VANNFORSYNING, AVLØP, VEG OG ANNEN TRANSPORT (JF. § 11-9 PKT 3 OG §18-1 OG § 27-5 OG 30-6).....	4
1.5. REKKEFØLGKRAV (PBL §11-9 PKT. 4).....	5
1.6. BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL. §11-9 PKT.5, §11-11 PKT. 5, §§20-1, 2, 3).....	5
1.7. MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (JF. §11-9 PKT. 6)	8
1.8. HENSYN TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNEN KULTUR (PBL §11-9 PKT 7).....	9
1.9. BEVARING AV KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER, MILJØOPPFØLGING OG OVERVÅKING (PBL. §11-9, PKT. 8)	10
DEL 2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §11-7).....	11
2.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §11-7 PKT 1).....	11
2.2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §11—7 PKT. 2)	15
2.3. GRØNNSTRUKTUR.....	16
2.4. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT LNFR (PBL §11-7 PKT 5)	16
2.5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §11-7 PKT 6)	18
2.6. LINJER OG PUNKTER	19
DEL 3. HENSYNSSONER (PBL §11-8).....	20
3.1. H190-1, HENSYNSZONE OVER JERNBANETUNNELER	20
3.2. KpFARESONE (PBL §§11-8 PKT A, 12-6)	20
3.3. KpSIKRINGSONE (PBL §§11-8 PKT A,12-6).....	21
3.4. KpANGITTHENSYNSONE (PBL §§11-8 PKT C, 12-6).....	22
3.5. KpBÅNDLEGGINGSONE (PBL §11-8 PKT D)	24



Mindre snus

OM KOMMUNEPLANEN OG PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel 2020 – 2030 bestemmer arealbruken i Nome kommune i perioden. Arealdelen skal sikre helhetlig overordnet arealplanlegging, og styrke Nomes visjon om gode og nære lokalsamfunn. Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens vedtatte samfunnsplan, samt nasjonale, regionale, og kommunale planer og føringer. Planen skal sikre og bygge opp under strategiene i samfunnsplanen:

1. Nært og godt å bo
2. Nærhet til mulighetene – gode forbindelser
3. Nær de du er glad i – god eldreomsorg, barnehage og skole
4. Nær der du bor – godt samhold
5. Nær jobben – gode jobber, arbeidskraft og kompetanse
6. Nær brukervennlig natur – godt å bruke naturen
7. Nært til kommunen – god kommune

Kommuneplanens arealdel består av plankart og tilhørende bestemmelser med retningslinjer. Dette følger [lov om planlegging og byggesaksbehandling](#) (plan og bygningsloven LOV-2008-06-27-71, heretter forkortet pbl). Bakgrunn og forarbeid til kart og bestemmelser finnes i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen. Arealplanen gir hovedretningen for fremtidig arealdisponering i kommunen. I denne fastsetter kommunen rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for behandling av byggesaker, slik at kommunen kan opptre forutsigbart overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Bestemmelsene inneholder retningslinjer og regler for saksbehandling, som ikke er juridisk bindende. De gir derfor ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig for politikk og forventninger. Derfor skal retningslinjene legges til grunn for arealplanlegging, og ved søknad om tiltak. De vil i mange tilfeller bli innarbeidet i reguleringsplaner. Da blir de juridisk bindende. Bestemmelsene inneholder også juridisk bindende bestemmelser:

§0 Juridisk bindende bestemmelser skrives slik (§nr, innrykk og fet skrift).

Retningslinjer: Retningslinjer skrives slik (nederst i avsnittet, normal skrift, merket Retningslinjer:).

Plankartet er juridisk bindende. Kart og bestemmelser gjelder for det som pbl definerer som tiltak, se [pbl § 1-6](#), og [§ 20-1](#), 1.ledd, a til m. Tiltak etter pbl § 1-6 skal følge kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Hvordan bestemmelsene er strukturert

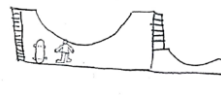
Bestemmelsene følger strukturen i pbl, og overskriftene angir hvilken paragraf avsnittet er hjemlet i. Paragrafen gjelder hele punktet, hvis ikke annet er oppgitt. Der det henvises til annet lovverk og veiledninger, er det lagt koblinger i teksten, slik at det skal være lett å finne fram til aktuell paragraf.

1. del. Generelle og tematiske bestemmelser (pbl § 11-9):
Gir informasjon, samt generelle og overordna definisjoner, rammer og krav.
2. del. Bestemmelser knyttet til arealformål (pbl §§ 11-10 og 11-11):
Gir føringer for planens ulike arealformål (pbl § 11-7).
3. del. Bestemmelser knyttet til hensynssoner (pbl § 11-8):
Gir føringer for ulike hensynssoner.



Definisjoner og forkortelser

- **Pbl**= [plan og bygningsloven LOV-2008-06-27-71](#)
- **TEK 17** = [Byggeteknisk forskrift](#)
- **BYA** = Bebyggd areal. BYA er det arealet som bygningen opptar av tomtens areal (fotavtrykket) inkludert parkeringsareal.
- **BRA** = Bruksareal. Bygningenes målverdige bruksareal samlet for alle plan og etasjer. Arealene er uavhengig av bruken.
- **Utnyttelsesgrad** = Regulerer forholdet mellom arealet av et byggefelt eller en tomt, inklusive veier, grøntområder med mer, og det samlede bebygde arealet (BYA) av de bygninger som hører til. Utnyttelsesgraden som er vist i kommuneplanen gjelder for områder som mangler reguleringsplan eller for regulerte områder der utnyttelsesgraden ikke er bestemt. Utnyttelsesgraden vises i % av eiendommens totalareal.
- **VA** = Vann og avløp
- **G/S-veier** = Gang og sykkel vei
- **LNF** = Landbruks-, natur- og friluftsområder



DEL 1. GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER, PBL §11-9

1.1. Forholdet til eldre reguleringsplaner

§1. Regulerings- og bebyggelsesplaner som er vedtatt før denne kommuneplanen gjelder fortsatt. Hvis kommuneplanen og reguleringsplanen ikke samsvarer, skal kommuneplanen gjelde. Når den ene planen har bestemmelser der den andre planen ikke har bestemmelser, utfyller de to planene hverandre.

Retningslinjer: Følgende eldre reguleringsplaner skal vurderes opphevet:

Nr	Navn
1996_01	Rønningen Perskås
2001_03	Sundbø og Haugen

1.2. Plankrav (pbl §§11-9 pkt 1 og 12-1)

§2. Det er krav om godkjent reguleringsplan før det settes i gang tiltak som nevnt i [pbl §20-1](#) i områder som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg ([§ 11-7, pkt 1](#)).

§3. Følgende er unntatt fra krav om reguleringsplan:

- LNFR-områder med spredt boligbygging.
- Mindre tiltak i områder som er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ([§11-7 pkt 2](#)). Som mindre tiltak regnes utbedring av sving, etablering av busslomme og lignende.
- Fremtidige byggeområder B7 og B8 (enkelttomter), forutsatt at nye bygninger tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Retningslinjer: Unntaket fra plankravet gjelder ikke dersom tomtearealet inngår i et område hvor det er mulig å etablere flere tomter/boenheter enn det det søkes om.

1.3. Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 pkt 2 og kap.17)

§4. Under forhåndskonferansen skal det avklares om det er behov for utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og kommunen. En eventuell utbyggingsavtale skal utarbeides og underskrives før bygging kan settes i gang på det aktuelle området.

1.4. Vannforsyning, avløp, veg og annen transport (jf. § 11-9 pkt 3 og §18-1 og § 27-5 og 30-6)

1.4.1. Vannforsyning, avløp, og overvann

§5. Overvann, flomveger og mulige løsninger for vann og avløp skal vurderes i reguleringsplanen. Det skal foreligge en plan for vann, avløp og overvann før byggetiltak godkjennes.

Retningslinjer: Den til enhver tid gjeldende hovedplan for vann og avløp er retningsgivende for planlegging, utbygging og drift av vann og avløpsanlegg samt spredt utslipp i kommunen.

Ved vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse og anlegg kan det settes krav til påkobling til offentlig VA-nett og eventuelt oppgradering av utslippsanlegg, jf. [Forskrift om rammer for vannforvaltningen](#) (vannforskriften).



I pbl §§[27-1](#) og [27-2](#) slås det fast at kommunen har rett til å kreve tilkobling til kommunale vann- og avløpsledninger. Kommunens VA-norm er grunnlag for planlegging.

1.4.2. Veg og transport

§6. Når Nome kommune skal overta private veger i boligområder, skal vegen ha fast dekke med to lag asfalt, samt gatelys.

§7. Alle nye bygg skal plasseres slik at avkjøring fra veg kan skje i samsvar med holdningsklasser for veg, vist i plankart og §15.

Retningslinjer: Planarbeid og saksbehandling bør fokusere på å legge til rette for G/S-veger og eventuelle sykkelfelt på vegskulder. Dette er spesielt viktig langs hovedtransportbåndet gjennom kommunen, men også mellom sentrum/skoleområder og større byggefelt/boligområder.

Vegnorm for Nome kommune skal legges til grunn for planlegging og dimensjonering av nye veger og G/S-veger.

Kriteriene for holdningsklassene går fram av rammeplan for avkjørsler som omfatter alle riks- og fylkesveger i Telemark, se [kart](#). Rammeplanen er delt i meget streng (holdningsklasse A) og streng holdning (holdningsklasse B).

1.4.3. Energibruk

§8. Kraftverk som ikke er konsesjonspliktige, skal behandles etter pbl. Det vil si minikraftverk (100-1000 kW), og mikrokraftverk (<100kW). Det er ikke tillatt å oppføre mini- eller mikrokraftverk innenfor LNFR-områder i verna vassdrag, selv om de bare produserer strøm til bruk i landbruksdrift og således kan betraktes som ledd i stedbunden næring (pbl §20-4, 2.ledd, punkt f).

Retningslinjer: Forslagsstiller/utbygger skal gjøre rede for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder, jf. [TEK 17 §14](#).

1.5. Rekkefølgekrav (pbl §11-9 pkt. 4)

1.5.1. Utbyggingsrekkefølge

§9. Veg, vann og avløp skal være ferdig etablert før det kan oppføres bebyggelse i nye områder.

1.5.2. Krav til teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur

Retningslinjer: Det stilles rekkefølgekrav til G/S-veger i reguleringssaker der det er relevant, se: 2.6.1. . Vegadkomst og trafikkavvikling må være avklart mellom utbygger og offentlige myndigheter og vises i plankart/ planbestemmelser.

1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl. §11-9 pkt.5, §11-11 pkt. 5, §§20-1, 2, 3)

1.6.1. Byggegrenser

§10. Når byggegrensene avviker fra generelle bestemmelser, gjelder byggegrensa som er fastsatt i plankartet.

§11. Byggegrense langs dyrka mark er 20 meter, og 10 meter innenfor tettstedsgrense. Avstanden kan endres ved regulering, når de lokale forholdene er nærmere undersøkt.



§12. Det er ikke tillatt med tiltak etter pbl §§[20-1](#), [20-2](#) og [20-3](#), innenfor byggegrensa til vann og vassdrag, som er vist i plankartet. Dette gjelder ikke for:

- Areal som er satt av til bebyggelse innenfor tettstedsavgrensingen i Ulefoss og Lunde.
- For eksisterende bebyggelse går byggegrensa i retning vassdraget i fasade/vegg-livet.
- Byggegrensa gjelder ikke der det ligger offentlig veg mellom vassdraget og bebygd område.
- Forbudet gjelder ikke tiltak i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- Forbudet gjelder ikke tilrettelegging for friluftstiltak som vil komme allmennheten til gode.

§13. Hvis bebyggelsen er planlagt lavere enn nivået for 200-årsflom, skal det gjennomføres tiltak for å sikre bebyggelsen mot flom (pbl [§11-11](#), pkt 4). Dette gjelder også fornying, og/eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

§14. Byggegrense langs elektromagnetisk felt er 5-8 meter avhengig av spenningsnivå. Det tillates ikke etablering av arealer for varig opphold i områder der magnetfelt fra høyspentledning overstiger 0,4 µT i årsgjennomsnitt.

§15. Byggegrense langs kommunale veger er 8,5 m i uregulerte områder. Vegmyndighetene skal uttale seg når det er dårlig sikt eller andre negative trafikale forhold. Det vises for øvrig til gjeldende [veglov](#).

§16. I spredtbygd område er det 60 meters byggegrense til kirkebygg, med mindre det er gitt tillatelse fra departementet (kirkelova [§21](#), 5.ledd).

1.6.2. Utnyttelsesgrad, utbyggingsvolum og krav til byggetetthet

§17. Boligeiendommer innenfor sentrumsgrensene kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 40% (%-BYA) inkludert parkering.

§18. Boligeiendommer som ligger innenfor sentrumsavgrensingen og har mer enn 2 boenheter kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 60% (%-BYA) inkludert parkering.

§19. Næringseiendommer og eiendommer med kombinerte formål som ligger innenfor sentrumsavgrensingen kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 70% (%-BYA) inkludert parkering.

§20. Eiendommer innenfor tettstedsavgrensingen kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 35% (%-BYA) inkludert parkering.

§21. Utnyttelsesgraden i denne arealplanen (% bebygd areal = %-BYA) erstatter eksisterende utnyttelsesgrad i de reguleringsplaner som er innenfor sentrums- og tettstedssonen. I eksisterende planer der det allerede er vedtatt høyere utnyttelsesgrader, skal disse fortsatt gjelde. Dette gjelder kun utnyttelsesgraden, og ikke andre planbestemmelser.

Retningslinjer: Det bør legges spesiell vekt på etablering av tilbud for eldre og enslige. Arealplanleggingen skal redusere behovet for transport. Boliger innenfor 1 km av



sentrumsavgrensingen bør derfor planlegges med livsløpsstandard. Utrekning av % bebygd areal følger [Veileder for grad av utnytting](#).

1.6.3. Uteareal og lekeplasser

§22. For hver ny boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal som vist. Arealet kan anlegges som fellesareal:

- For eneboliger: Minst 100 m²
- For tett småhusbebyggelse og sammenbygde småhus: Minst 80 m²
- For boligblokk: Minst 30 m²

§23. Uteareal for barn og unge skal omtales spesielt i reguleringsplan for boliger. Areal til sandlekeplass, nærlekeplass og grendelekeplass kommer i tillegg til uteoppholdsarealet, og skal være etablert før boliger tas i bruk. Når det skal etableres nye boligfelt gjelder følgende minstenormer for etablering av lekeplasser:

Type	Maks avstand til boliger	Maks antall boliger	Min antall boliger	Minimum areal
Grendelekeplass	500 m	500	100	5,0 daa
Nærlekeplass	150 m	150	10	1,5 daa
Sandlekeplass	50 m	30	3	0,25 daa

Retningslinjer: I reguleringsplan for boliger vises felles lekeplass og/eller andre uteområder som er egnet både for sommer- og vinterlek. Utearealene som blir avsatt til lek og opphold skal tilfredsstillе Miljøverndepartementets krav til sikkerhet, støy og luftforurensning. I arbeid med reguleringsplan for boliger skal utearealer for barn og unge bli vurdert og omtalt spesielt, jf [Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen](#). Drift og vedlikehold bør være avklart når fellesarealer/lekeplasser tas i bruk. Når areal som er regulert til lek for barn og unge skal omdisponeres til annet bruk, skal det stilles erstatningsareal, jf [Rikspolitiske retningslinjer](#).

Nye boliger bør planlegges slik at barn i størst mulig grad kan gå eller sykle trygt til skole og skoleskyss. Nome kommune sikrer barn og unges interesser gjennom innspill fra barn og unge, blant annet fra Barnetråkk-undersøkelser. Dette gjelder særlig bruk av natur, friluftsliv og tiltak langs skolevegene.

1.6.4. Skilt og reklame

Retningslinje: Skilt og reklame skal behandles i henhold til den kommunale [skiltveilederen](#).

1.6.5. *Parking*

§24. Det skal avsettes nødvendig areal for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel, som normen viser. Dette arealet inngår i BYA. Tilrettelegging for ladepunkter for el-bil vurderes i den enkelte reguleringsplan. Parkeringsareal skal fysisk skilles fra tilstøtende vegareal.

Parkering, norm	Grunnlag	Bil	Bil besøk	Sykkel
Enebolig, individuell parkering	Pr. boenhet	1 (18 kvm)	1 18 kvm)	Min 2
Bolig fellesparkering	Pr. boenhet	1 (18 kvm)	0,5 (9 kvm)	Min 1
Fritidsbolig	Pr. fritidsbolig	1 (18 kvm)		
Camping	Pr. campingvogn	1 (18 kvm)		
Småbåthavn	Pr. båtplass	Min 0,5 (9 kvm)		



Parkering næring, norm	Grunnlag	Bil ansatt	Bil besøk	Sykkel
Forretning u/dagligvarer	100 m ² BRA	Min 0,3 (6 kvm)	Min 1,0	1,5
Forretning: dagligvarer	100 m ² BRA	Min 0,5 (9 kvm)	Min 2,0	1,2
Næringsbebyggelse: Behov for parkering avklares endelig i reguleringsplan / byggesak.	Per ansatt	0,5 (9 kvm)	Min 0,2	0,5

§25. Der det er formelle krav til HC-parkering, skal minst 5 % av plassene i det enkelte prosjekt/tiltak (minimum 1 plass totalt) være tilpasset funksjonshemmede. Disse plassene skal i hovedsak plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig punkt, som heis, rampe og alternativ inngang.

§26. Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg. (Se pbl. §28-7, 3. avsnitt)

1.6.6. Avfall

Retningslinjer: Nome har tvungen renovasjon og sortering etter avtale med avfallsselskap ([IATA](#)).

1.7. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (jf. §11-9 pkt. 6)

§27. Ved søknadspliktige terrenginngrep har tiltakshaver plikt til å vurdere og eventuelt undersøke om tiltaket berører forurenset grunn jf forurensningsforskriftens §2-4. Dersom grunnen er forurenset er det krav om å undersøke og vurdere konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser, og vurdere behov for tiltak.

1.7.1. Støy

§28. Nye tiltak skal følge retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging ([T-1442](#)). Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl §20-1.

1.7.2. Luftkvalitet

§29. Nye tiltak skal følge retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging ([T-1520](#)).

1.7.3. Vannkvalitet

§30. Vannforskriftens §12 skal følges dersom inngrep og utbygging ved vann kan få konsekvenser for miljø (jf gjeldende [regional plan for vannforvaltning i Vestfold og Telemark](#)).

§31. Det er ikke tillatt å dumpe landmasser i vann. Bygge- og mudringsarbeider o.l. som vil forringe vannkvaliteten er heller ikke tillatt.

1.7.4. Flom og flomveger

§32. I områder med flomfare skal tiltakshaver dokumentere flomberegninger.

§33. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

§34. Det er ikke tillatt å lukke bekkeløp.



Retningslinjer: [NVEs aktsomhetskart for flom](#) gir informasjon om flom og flomveger, dokumentasjon av flomberegninger følger [NVEs retningslinjer for flom og flomsikkerhet i arealplanlegging](#).

1.7.5. Kvikkleire

§35. Tiltak i kvikkleireområder krever at områdestabilitet og lokalstabilitet er ivaretatt. Herunder sprengning, andre inngrep i grunnen, masseoppfylling og bygging. Det skal legges fram dokumentasjon på at tiltak vil bli sikret mot skred og utglidning, jf pbl [§28-1](#). Dette gjelder også andre arealer som kan bli berørt av tiltaket.

1.7.6. Ras og skred

§36. I alle områder under marin grense, og spesielt der det er kvikkleire, skal det legges fram dokumentasjon på at tiltak vil bli sikret mot skred og utglidning, herunder sprenging, masseoppfylling, bygging og andre inngrep i grunnen. Dette gjelder også andre arealer som kan bli berørt av tiltaket. Kvikkleireskred skal dokumenteres.

§37. Kommunen kan kreve at tiltak (som nevnt i §36) på leirgrunn brattere enn 25 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

§38. Kommunen kan kreve at tiltak (som nevnt i §36) i terreng brattere enn 45 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

Retningslinjer: Kvikkleireskred dokumenteres som vist i [NVEs veileder](#). Andre typer skred dokumenteres som vist i [NVEs retningslinjer for flom og skredfare i arealplaner](#).

1.7.7. Estetikk, landskap og grønnstruktur §11-9 pkt. 6

§39. Bygg og anlegg skal tilpasses landskap/terrengform, kulturmiljø, eksisterende tomte- og bygningsstruktur og vegetasjon. Det skal bl.a. legges stor vekt på å bevare landskaps-silhuetter og sikre grønt preg langs ferdselsårer. Avvik eller brudd med eksisterende bygg kan vurderes i tilfeller der et tiltak tilfører området nye kvaliteter.

Retningslinjer: Det bør legges til rette for grønnstruktur ved regulering av bygg og anlegg, og ved andre tiltak. Et velfungerende og sammenhengende turveisystem som binder sammen boligområder, skoler, barnehager og de større skogs/ friluftsområdene er særlig viktig.

1.7.8. Naturmangfold

§40. Tiltakshaver skal kartlegge naturmangfoldet i området før oppstart av regulering eller tiltak etter pbl [§20-1](#) (a,k,l) i uberørte områder. Undersøkelsene skal gjennomføres etter anerkjente metoder. Det skal normalt ikke gjennomføres tiltak hvis det avdekkes nasjonale/ regionale naturverdier, men dispensasjon kan gis hvis det er tilfredsstillende dokumentert at tiltaket har stor samfunnsmessig betydning. Avbøtende tiltak som reduserer negative konsekvenser, eller erstatter kvaliteter som ellers vil gå tapt, skal i så fall godkjennes før arbeidet starter.

1.8. Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annen kultur (pbl [§11-9](#) pkt 7)

Retningslinjer: Arkitektur, historiske bygninger og miljø skal bidra til å skape stedsidentitet og positive opplevelser. Tiltak bør derfor tilpasses stedets kulturhistoriske uttrykk.

1.8.1. Automatisk fredet kulturminne, undersøkelsesplikt etter kulturminnelovens (kml) §9

§41. Alle forslag til planer og tiltak innenfor områder hvor det er registrert automatisk freda kulturminner etter kml [§4](#) skal sendes fylkeskommunen til uttalelse, jf undersøkelsesplikten etter kml [§9](#).



§42. Hvis det oppdages nye automatisk freda kulturminner under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kml §8.

1.8.2. Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø

§43. Søknadspliktige tiltak på bygninger som er oppført før 1850 skal vurderes av fylkeskommunen før vedtak, jf kml §25.

Retningslinjer: Bygninger som er eldre enn 1850 er samlet i en egen liste som følger planbeskrivelsen, og de vil bli merket i kommuneplanens arealdel ved neste rullering. Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø registreres i verneliste. Vernelista og hensynssone kulturmiljø H570 erstatter den etablerte sedvanen med A, B og C- kategorisering av SEFRAX-bygg.

1.9. Bevaring av kulturlandskap og kulturminner, miljøoppfølging og overvåking (pbl. §11-9, pkt. 8)

1.9.1. Kulturlandskap

§44. Tiltak som kan forringe bevaringsverdige kulturlandskap og kulturminner er ikke tillatt.

§45. Innenfor kulturlandskapsområdene Romnes (K3) og Holla-Håtveit (K4) er verneinteressene spesielt knyttet til kulturminner i landskapet. Ny bebyggelse utenom landbruksnæring er ikke tillatt.

Nr kplan 2020	Kulturlandskapsområde i Nome kommune – navn på område:
K1	Flåbygd
K2	Tveitan
K3	Romnes
K4	Holla-Håtveit

Retningslinjer: Det legges spesiell vekt på å tilpasse nye bygninger og tiltak til eksisterende bebyggelse og lokal byggeskikk, i områder med spesielle kulturlandskapsverdier hvor det er åpnet for spredt utbygging. Ikke søknadspliktige tiltak bør tilpasses eksisterende bebyggelse i størst mulig grad.



DEL 2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §11-7)

2.1. Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 pkt 1)

2.1.1. Boligbebyggelse 1110 (pbl §11-10 pkt. 1,2,3 og 4)

For uregulerte områder utenfor tettstedsavgrensingen med formål bolig, gjelder følgende bestemmelser:

Utnyttingsgrad og høyder:

- §46. Det er tillatt å bygge åpen småhusbebyggelse (eneboliger, enebolig med sekundærleilighet inntil 70 m² (BRA) eller tomannsboliger). Annen boligbebyggelse tillates bare med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- §47. Boligeiendommer kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 30% (%-BYA), inkludert carport/garasje/uthus.
- §48. Oppføring av nytt bolighus er ikke tillatt dersom eiendommen har bolighus fra før. Dette gjelder ikke oppføring av kårbolig på landbrukseieendommer.

Uthus/garasje/parkering:

- §49. Carport/garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller bygd sammen med bolighuset. Frittstående garasje/uthus skal tydelig underordne seg hovedbygning mht. plassering, størrelse og formspråk.
- §50. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5,5 meter, regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- §51. Maksimal tillatt størrelse på carport/garasje/uthus er 50 m² BYA per boenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.
- §52. Når innkjøringen til carport/garasje er vinkelrett på vei, skal avstanden fra garasje til tomtegrense mot kommunal/privat veg være minst 5 meter. Når innkjøringen er parallelt med kommunal/privat veg skal avstanden til tomtegrense mot veg være minst 1,5 meter.
- §53. Dersom det ikke planlegges carport/garasje/uthus samtidig med boligen, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m² BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver boenhet, og minst 18 m² BYA for hver sekundærleilighet.

Retningslinjer: Plassering av carport/garasje/uthus bør være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for boligen, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig. Garasjen bør føres opp i tilsvarende materiale og farge som boligen, med unntak av områder der det er tradisjon for å føre opp garasjen i annen farge enn bolighuset.

Kommunen vurderer forslag om regulering til boligtomter etter følgende prinsipper: Markedsbehov, om etableringen fører til fortetting, digital infrastruktur, vegstandard, lav grad av privatisert infrastruktur, G/S-veg og kollektivtransport, avstand barnehage og skole, nullutslipp og livsløpsstandard. Nye boligfelt prioriteres etter i hvor stor grad de svarer til disse forutsetningene.



Formål framtidig boligområde:

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Antall daa
B1	Helgja	51/19-21	3,8
B2	Fiskodde Nordre	102/8	7,7
B3	Kaste	41/12	33,2
B4	Tvaraåsen	10/48, 10/3	118,8
B5	Brennåsen	104/1	31,3
B6	Hammerstad	41/8	43
B7	Hanto Øst	41/8	1,9
B8	Hegna Nord	8/11	1,8
B9	Kullhusbakken Vest	12/257	22
B10	Lindalen / Pindus	42/1	7
B11	Smukkestdadsaga	102/65	12
B12	Skjellaugsvegen	99/32, 99/33, 99/34, 99/35	8,7
B13	Stenstad	56/4	31,4
B14	Bratsberg - Wienerberger	101/477	36,5
B15	Ajer	88/1, 88/2, 88/3	40,5
B16	Stigen	55/8, 53/63	64
Sum antall daa			463,6

2.1.2. Fritidsbebyggelse 1120 (pbl §11-10 pkt 1,2,3 og 4)

- §54.** I nåværende byggeområder for fritidsbebyggelse utenfor 100-meters belte til vassdrag, er det tillatt med tiltak etter pbl §20-1 uten regulering, dersom det ikke søkes om mer enn 1 enhet i området i planperioden.
- §55.** Eiendommer til fritidsbolig kan ha en utnyttelsesgrad på maks 25% eller maks 130 m². Arealet på fritidsboligen skal ikke overstige 90 m². Det kan i tillegg bygges terrasser med et areal med et areal på 35 m². Det tillates ikke mer enn 2 bygg på en tomt. Frittliggende anneks eller uthus kan være maks 20 kvm BYA, og skal maks ligge 6 m fra hytta.
- §56.** Det skal benyttes dempede og nøytrale farger som er tilpasset naturlige fargenyanser på fasader, inkludert listverk, vinduer og tak. Reflekterende materiale er ikke tillatt.
- §57.** Maksimal mønehøyde for fritidsbolig er 6,5 meter og 4,5 meter for anneks/ uthus.
- §58.** Fritidsboligen skal ikke plasseres slik at den gir silhuettvirkning.
- §59.** Inngrep i terrenget skal avgrenses til det som er nødvendig for oppføring av bygg med tilhørende anlegg. Omkringliggende terreng skal ikke påføres større inngrep ved fjerning av vegetasjon, graving eller planering, annet enn det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for tilkomst og parkering, samt tekniske anlegg o.l.
- §60.** Gjerdet er bare tillatt dersom det utgjør nødvendig sikring mot skrent eller riksveg.



Formål fritidsbebyggelse

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Antall daa
LNFR_F1	Engrav	84/2	24,7
LNFR_F2	Grasfjell	115/10	30,2
LNFR_F3	Sannesåsen	39/15	103,3
Sum antall daa			158,2

2.1.3. Sentrumsformål 1130

§61. Bygg som ligger innenfor sentrumsavgrænsingen skal ha maks 3 etasjer med mønehøyde på inntil 12 m, regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

§62. I senterområder/tettsteder skal det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner på bakkeplan. Bygningers størrelse, form og lokalisering skal ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser og områder for ulike aktiviteter.

Retningslinjer: Bygningene bør ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til uteområdene. Vareleveranse legges til den siden av bygningene som gir optimal trafikal løsning og minst konflikt med myke trafikanter. Sentrum bør være kompakt og fortettet med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende. Kjøre- og parkeringsarealer tilrettelegges slik at de oppleves som trygge for alle. Arealplanleggingen skal bidra til å redusere behovet for transport mellom boligområder og barnehage, skole og sentrumsfunksjoner.

2.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting 1160 (§11-10 pkt 1,2,3 og 4)

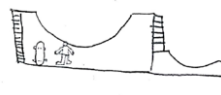
Retningslinjer: Nyetablering av offentlig/privat tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser, bør legges til sentrum/sentrumsnært.

2.1.5. Råstoffutvinning 1200

§63. Det skal ikke finne sted arbeid og tiltak etter pbl §20-1 i nye områder som er avsatt til råstoffutvinning, før området inngår i reguleringsplan (jf pbl §20-4, 2.ledd, pkt a). Reguleringsplan skal vise omfang, etappevis uttak, terrengtilpasning og avslutning, med plan for istandsetting og etterbruk. Eventuelle krav til konsekvensutredning skal vurderes som beskrevet i pbl §33-2.

Områder for råstoffutvinning (1200) som videreføres fra eksisterende til ny kommuneplan:

Nr kplan 2020	Navn	Kategori	Notat	Antall daa
R_Sn/Gn1	Stormo/Flåbygd	Steinbrudd/grustak	Utvidelse grustak	1200
R_Ge2	Verpe	Sand/grus		137
R_Te3	Tipp Kjeldal	Knusing steindeponi		180
R_Le5	Oppheim	Leirtak		35,6
R_Le6	Ova Skjellaug	Leirtak		268
R_Le9	Helgetveit/Leikvoll	Leirtak		92
R_Le10	Helgetveit/Bergland	Leirtak		125
R_Le13	Baksås	Leirtak	Gjenstår lite felt	7
R_Le14	Danmark/ Stoadalen	Leirtak		19
R_Sn2	Kjeldal	Steinbrudd		180
R_Ln3	Steinhaus	Leirtak	Gjenopptakelse	13
R_D1	Nome sandtak	Sandtak	Ikke avsluttet	63
Sum antall daa				2319,6



Mindre støv

Retningslinjer: I områder med formål råstoffutvinning kan det drives kommersielt uttak av leire, stein og sand/grus. Bestemmelsene omfatter ikke mindre uttak til gards-/privat bruk.

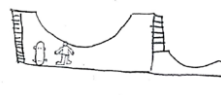
Der det er mangler i avtalene for eldre grustak, vil kommunen bidra til å inngå avtaler om avslutning og tilbakeføring.

2.1.6. Næringsbebyggelse 1300 (pbl §11-10 pkt 1,2,3 og 4)

§64. Det kan etableres næring med lager, industri, tjenestevirksomhet, verksted og engros-virksomhet i områder med næringsformål utenfor sentrumsavgrensingen. Det er ikke tillatt med detaljvarehandel i slike områder.

§65. Planer og bestemmelser knyttet til av/påkjøring og trafiksikkerhet for Ytre Helgen næringspark skal godkjennes av veimyndighetene. Det skal utredes konsekvenser av alle relevante forhold knyttet til regulering og utvikling av området. Det er krav til planprogram.

Nr kplan 2020	Navn på område	Eierforhold	Status regulering per 2020	Antall daa
N1	Leikvoll Gartneri	Privat	Uregulert	9
N2	Industri Stormo	Privat	Regulert	41
N3	Lågmo Industri	Privat	Regulert	77
N4	Byggi, Lunde	Privat	Regulert	11
N5	Tveito maskin	Privat	Regulert	14
N6	XY Lunde	Privat	Regulert	3
N7	Teglverket	Privat	Regulert	67
N8	Slusevegen/Skoekåsene	Privat	Regulert	44
N9	Con Form	privat	Regulert	11
N10	Fahre	Privat	Regulert	4
N11	Bua - LBU AS*	Privat	Under regulering	5
N12	Sagamoen	Kommunen/Privat	Regulert	147
N13	Tinholt	Privat	Uregulert	2
N14	Dagsrud slakteri	Kommunen/Privat	Uregulert	1
N15	Idea AS	Privat	Uregulert	7
N16	SBblikk AS	Privat	Regulert	1
N17	Klemets jorde (Bruket)	Privat	Regulert	16
N18	Ulefoss jernverk	Privat	Regulert	84
N19	Kaste industriområde	Privat	Regulert	24
N20	Romnes industriområde	Privat	Regulert	6
N21	Ulefoss mekaniske	Privat	Uregulert	4
N22	Søve fabrikker	Privat	Regulert	20
N23	Vang Auto	Privat	Uregulert	3
N24	Vårheim	Privat	Regulert	2
N25	Best	Privat	Uregulert	2
N26	Sørnorsk boring	Privat	Uregulert	18
N27	Ytre Helgen, nordre	Privat / NI	Under regulering	20
N28	Øygardsmyra	Privat	Regulert	2,5
Næ1	Ytre Helgja næringspark	Privat / NI	Under regulering	111,8
	Øra/Ulefoss (inngår i sentrum)	Privat	Under regulering	55
Sum antall daa				812,3



Mindre snus

Retningslinjer: Tilbudet av næringstomter tilpasses markedsbehovet. Kommunen vurderer næringstomter etter:

- God vegforbindelse (fortrinnsvis RV og FV)
- God digital infrastruktur
- VA, enten eksisterende eller enkelt å bygge

2.1.7. Idrettsanlegg 1400

§66. Anlegget skal være allment tilgjengelig, og anlegges i størst mulig utstrekning med universell utforming, og med bredder og størrelser slik at det kan driftes maskinelt. Dersom det skal gjennomføres større terrengarbeider må det søkes tillatelse til dette. Nødvendig kjøring til anlegget kan tillates etter avtale med grunneier og kommunen. Unødig lysforurensing og inngrep i terreng/natur skal unngås.

2.1.8. Andre typer bebyggelse og anlegg (framtidig) 1500

§67. Områdene D_RA er avsatt til utredning for framtidig deponi for radioaktive masser fra Søve industri.

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Ant daa
D_RA1	Ormtjønn	16/1	4,1
D_RA2	Teigemoen	16/1	10,8
D_RA3	Blomtjønnkleiva	16/1	3,3
Sum antall daa			18,2

2.1.9. Uteoppholdsareal 1600 (pbl §11-10 pkt. 1,2,3 og 4)

§68. Grunneier eller ansvarlig for hundeparker skal sørge for forsvarlig inngjerding, vedlikehold og renhold/rydding.

§69. Når hundeparken avvikles skal den ansvarlige fjerne installasjoner og gjerder, samt rydde området.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11—7 pkt. 2)

2.2.1. Veg/bane (2010/2020)

§70. Det er forbudt å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling og lignende, innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje uten tillatelse fra eier av kjøreveien (Bane NOR). Dette gjelder også selv om det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjoner innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje med grunnlag i annen lov (jf jernbaneloven §10, 1.ledd).

Retningslinjer: Kollektivtransport og jernbanen, med Lunde stasjon, er viktig for Nome kommune. I området som er regulert til jernbane, kan det tilrettelegges med parkeringsarealer, publikumsområder, informasjonssystemer, og nærings/salgs-aktiviteter rettet mot reisende og turisme. Innenfor området kan det også tilrettelegges for tømmertransport og annen virksomhet som styrker bruk av jernbanen. Området kan også tilrettelegges og utvikles som kollektivknutepunkt.

2.2.2. Flyplass (2030)

§71. Det er ikke tillatt å legge fast dekke på rullebane. Eventuell ny bebyggelse skal lokaliseres i direkte nærhet til eksisterende bebyggelse, og ikke på dyrka eller dyrkbar



mark. Aktivitet og bebyggelse skal ta hensyn til fuglefredningsområde og boligbebyggelse.

2.2.3. Traseer for infrastruktur (2100)

Retningslinjer: Felles traseer for ulike parter (G/S-veg / strøm / kommunikasjon / vann og avløp) bør utredes og prioriteres der det er mulig og fornuftig. Kommunen fokuserer på tverrfaglig samarbeid for best mulig resultat for kommunens innbyggere.

Det blir lagt til rette for VA-trasé fra Helgen bolig felt til Ytre Helgen næringspark. Fra Hjelsethvegen til Sjørholtvegen kan VA-traséen sammenfalle med G/S veg, og eventuelt fremføring av høyspent jordkabel på samme strekning. Traseen er merket i plankartet. Dette gjelder også strekningen Ulefoss – Lunde.

2.3. Grønnstruktur

Retningslinjer: Det er tillatt med tiltak som fremmer friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon. Slike tiltak må ta hensyn til miljø og naturmangfold.

2.3.1. Friområde 3040

Offentlig friområde/badeplass:

Nr kplan 2020	Navn	Eierskap	Kategori
Fr1	Kalvodde	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr2	Nomestranda	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr3	Nordheimtjønna	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr4	Tvaratjønn badeplass	Vestfold og Telemark FK	badeplass
Fr5	Torsnes badeplass	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr6	Ulefoss gjestebrygge.	Kommunal/statlig	friområde/badeplass

2.3.2. Overvannstiltak 3100

Retningslinjer: Kommunen har en tredelt strategi for arbeid med overvann og grønnstruktur i arealplanlegging, slik [Miljødirektoratet](#) anbefaler. Blågrønn faktor kan brukes som metode for håndtering av overvann. Hovedlinjene i den tredelte strategien er:

1. Forsinket avrenning gjennom infiltrasjon
2. Forsinket avrenning gjennom fordrøyning
3. Trygg avledning til resipient

2.4. Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift LNFR (pbl §11-7 pkt 5)

§72. For formålet gjelder jordlova §§9 og 12.

§73. Det er ikke tillatt med spredt hytte/fritidsbebyggelse.

§74. Det kan være tillatt å bygge erstatningsbolig, tilbygg og påbygg til eksisterende bolig og fritidsbolig. I byggeforbudssonen langs vassdrag kan ikke tilbygg plasseres nærmere vann/bekk enn eksisterende bygg.

§75. Tidligere fradelte boligtomter som ikke er bebygde, kan bebygges under forutsetning at de ikke er i konflikt med viktige sektorinteresser.

§76. Boligtomter som er fradelte tidligere i LNFR-områder, men som ikke er vist i plankartet, inngår i arealplanen som boligområde og er ikke i strid med planen.



Retningslinjer: Nome kommune praktiserer et strengt jordvern. Nome kommune skal være i tidlig dialog med grunneier om å finne alternativer som ikke inkluderer bygging på dyrka og dyrkbar mark, når det søkes om nybygg på landbrukseieendommer. Når reguleringsplanen tillater omdisponering av jordbruksareal, bør det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon, jf Fylkesmannens [jordvettregler](#).

2.4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag 5100

Retningslinjer: Det er tillatt med tiltak som er nødvendig for landbruksdrifta og gårdstilknytt næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser (stedbunden næring). Det er normalt ikke tillatt å oppføre nye boliger eller fradele tomt til nye boliger, fritidsbebyggelse eller ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

2.4.2. LNFR-areal for spredt boligbebyggelse 5210

§77. Ved spredt boligbygging kan tomtestørrelsen være på inntil 2 daa og BYA kan være inntil 30% inkl. parkering.

§78. Ved fradeling av gårdstun med eksisterende bebyggelse skal resterende jord- og skogbrukseieendommer selges som tilleggsareal til landbrukseieendom i drift. Boligeiendommen skal ikke være større enn hva som blir vurdert som tilstrekkelig for formålet med delingen, og maksimalt 5 daa.

§79. Et bygg i et gårdstun skal ikke deles fra tunet som egen tomt.

Antall boliger som kan bygges i LNFR-områder med spredt boligbebyggelse (5210):

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Antall boliger
LNFR_B1	Flåbygd	Flere	5
LNFR_B2	Svenseid og Nordbygda	Flere	7
LNFR_B3	Romnes	Flere	2
LNFR_B4	Tveitankroken	Flere	3
LNFR_B5	Helgja	Flere	10
Sum antall spredte boliger som tillates bygget innenfor planperioden			27

Retningslinjer: Lokaliseringskriterier for spredt boligbygging:

- Tilfredsstillende vann og avløpsløsning
- Tilfredsstillende tilkomst/avkjøring/skoleveg
- Ikke utsatt for ras og flom
- Ikke får en dominerende plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensende bygg
- Ikke utsatt for støy eller annen forurensing

Spredt boligbygging kan ikke komme i konflikt med:

- Dyrka eller dyrkbar mark
- Automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne eller kulturmiljø,
- Viktige område for biologisk mangfold
- Viktige friluftsområder
- Viktige kulturlandskap



2.4.3. Spredt fritidsbebyggelse 5220

§80. Ny fritidsbebyggelse skal legges til eksisterende hyttefelt.

2.4.4. LNFR-område med spredt næringsbebyggelse 5230

§81. Det er tillatt å utnytte gårdens og områdets ressursgrunnlag til turistnæring, naturbasert opplevelsesnæring og lignende. Tiltak må underordne seg områdets naturkvaliteter, kulturlandskap og kulturmiljø.

Retningslinjer: Veileder «[H-2401 Garden som ressurs](#)» er retningsgivende for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.

2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §11-7 pkt 6)

§82. Naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser skal tas vare på langs vassdrag.

§83. Et naturlig vegetasjonsbelte med gode siktlinjer langs vassdrag skal holdes ved like og utvikles hvis det er mulig. Hensikten er å ivareta ferdsel, viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring.

§84. Tiltak langs kanalstrekningen fra Flåvatn (grensa til Kviteseid kommune) og Sjørholt (grensa til Skien kommune) skal tilpasses Telemarkkanalens lokalhistoriske særtrekk.

Retningslinjer: I arealplanen er det avsatt areal som naturområder, friluftsområde og småbåthavner i sjø og vassdrag. Byggesaksbehandlingen kan vurdere tiltak som er i tråd med formålet i friluftsområder som primært er tenkt til badeplass.

2.5.1. Småbåthavn 6230

§85. Det skal utarbeides reguleringsplan før etablering av nye småbåthavner når det søkes om mer enn 5 båtplasser og mer enn 150 m² havneareal (vannareal).

§86. Når ny brygge skal etableres, skal det vurderes mulighet for fellesløsninger eller samlokalisering med andre brygger. Kommunen kan kreve fellesløsning eller samlokalisering. Det kan tillates endring av eksisterende private enkeltbrygger. Ved endring skal samlet bryggeareal være maksimalt 12 m². Lengden skal ikke overstige 6 m. Det samme gjelder for oppføring av nye brygger.

§87. Det er ikke lov å sette opp gjerder, bygg eller andre innretninger som hindrer allmennhetens frie ferdsel, eller som privatiserer brygge eller landområdet innenfor.

Retningslinjer: Brygger bør plasseres der det allerede finnes adkomst. Etablering av ny brygge åpner ikke for bygging av ny adkomstveg. Brygger bør sikres/forankres med wire eller lignende for å hindre at brygga tas av flom.

2.5.2. Drikkevann 6500

§88. Det er ikke tillatt med inngrep som kan påvirke vannkvaliteten negativt. Søknad om tiltak som kan forringe drikkevann skal forelegges Mattilsynet og Miljøhygienisk avdeling Notodden til uttalelse og godkjenning.

§89. Endring av arealbruk i umiddelbar nærhet til inntaket for Ulefoss vannverk (fra Langodde og til grense Midt Telemark kommune) skal fremlegges kommunen for



uttale. I det samme området skal det være streng kontroll av private utslipp. Dette samordnes med Midtre Telemark vannområde.

Nr kplan 2020	Navn	Forklaring	Forsyningsområde
D1	Rekatjønn/Nekatjønn		For Lunde
D2	Bergeåsen		Deler av Svensseid
D3	Norsjø		Ulefoss (inntak utenfor Romnes)
D4	Hauglandstjønna	Reserve	Lunde

Retningslinjer: Hensynssoner nedslagsfelt for drikkevannskilder er listet under §101. Norsjø er drikkevannskilde for Ulefoss (inntak utenfor Romnes) og Skien (inntak Fjærekilen).

[Drikkevannsforskriften](#) med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder.

2.6. Linjer og punkter

2.6.1. Samferdselslinje: Gang/sykkelveg 1130

§90. Rekkefølgekrav for G/S-veger skal vurderes i reguleringsaker.

Retningslinjer: Det legges vekt på at nye utbyggingsområder blir tilrettelagt med effektive sykkelforbindelser til sentrum, kollektivknutepunkt/jernbane og skole/barnehage. Nye boliger bør planlegges slik at barn kan gå eller sykle trygt til skole og skoleskyss.

Det forutsettes at planavdelingen er godt informert om demografisk utvikling og kunnskap om marked og behov.

2.6.2. Samferdselspunkt: Kollektivknutepunkt 1159

§91. Reguleringsplaner som grenser til hovedtransportbåndet og kollektivt rutenett, skal vurdere behov for framtidige holdeplasser.

Retningslinjer: I områdeplanen for Ulefoss sentrum er det lagt til rette for å utvide og fornye nåværende kollektivknutepunkt. Dette legges til grunn også i kommuneplanen.

Kollektivknutepunktet i Lunde er Lunde jernbanestasjon. Det forutsettes at området kan utvikles videre og legges til rette som knutepunkt.



DEL 3. HENSYNSSONER (PBL §11-8)

3.1. H190-1, hensynssone over jernbanetunneler.

§92. Det er ikke tillatt å bygge i hensynssonen. Alle tiltak etter pbl 20-1 skal vurderes av jernbanemyndighetene.

Retningslinjer: Hensynssonene tilsvare 30 m fra nærmeste spormidte.

3.2. KpFareSone (pbl §§11-8 pkt a, 12-6)

Avsnittet handler om kartlegging, vurdering og prioritering av flaskehalser og risikoområder. Se [NVE veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#).

3.2.1. H310 Ras, skred (herunder kvikkleire)

§93. I alle områder under marin grense, og spesielt der det er kvikkleire, kan kommunen kreve dokumentasjon på at tiltak vil bli sikret mot skred og utglidning. Dette gjelder også andre arealer som kan bli berørt av tiltaket, herunder jernbane, hvor tiltakshaver skal beskrive eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak.

§94. Kommunen kan kreve at tiltak på leirgrunn brattere enn 25 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

§95. Kommunen kan kreve at tiltak i terreng brattere enn 45 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

Kvikkleiresoner

Nr kplan 2020	Navn	Ant daa
H310_1-K	Sandnesmoen	134
H310_2-K	Djupedal	280
H310_3-K	Stenstad	207
H310_4-K	Næset	136
H310_5-K	Huset	238
H310_6-K	Langeland	166
H310_7-K	Skjørholt	86

Retningslinjer: NGI har kartlagt 7 kvikkleiresoner i Nome kommune (over). Retningslinjer for bygging i sonene finnes i NVE-veileder [Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). Mindre inngrep som ikke forverrer stabiliteten, følger retningslinjer fra NGI i [Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner](#). [NGI \(2006\)](#), program for økt sikkerhet mot leirskred viser hvilke områder som utløser krav om dokumentasjon.

3.2.2. H320 Flomfare

§96. Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller konstruksjoner som kan bli rammet av 200-års flom uten at det gjøres kompenserende tiltak. Dersom nivået for 200-års flom ikke er kjent, skal tiltakshaver gjennomføre flomberegninger som dokumenterer nivået.

Retningslinjer: Vurdering av dokumentasjon følger [gjeldende retningslinjer fra NVE](#).

3.2.3. H330_S Strålingsfare

§97. I hensynssonen må det gjennomføres kartlegging av stråleverdier før, under og etter gjennomføring av tiltak for innendørs og utendørs oppholdsareal etter pbl §20-1, og gjennomføres avbøtende tiltak for å oppnå normale grenseverdier. Hvis det avdekkes rødberg eller rauhaugitt i grunnen under bygging av arealer for varig opphold, må det gjennomføres tilsvarende målinger og tiltak.



§98. I områder med syredannende bergarter i grunnen skal reguleringsplan eller byggesøknad beskrive opplegg for massehåndtering, herunder tiltak for å sikre oppgravde masser og eksponert grunn mot avrenning og eventuell svelling.

§99. Det skal gjennomføres kontrollmålinger ved ferdigstilling av boliger og utendørsarealer for å dokumentere at nivåene ligger under grenseverdiene gitt av Statens strålevern i brev av 10.06.2005. Det betyr at doserater over ferdige tomter og fellesarealer ikke skal overstige 0,5 $\mu\text{Sv/h}$. Doserater innendørs skal ikke overstige 0,25 $\mu\text{Sv/h}$.

Retningslinjer: Nome kommune har områder med syredannende bergarter i grunnen. Det vil være risiko for forurensning hvis bergartene kommer i kontakt med luft eller vann. Områder med syredannende bergarter skal behandles som forurenset grunn, ifølge [forurensningsforskriften](#).

På Fensområdet ved Ulefoss er det påvist spesielt forhøyede konsentrasjoner av bakgrunnsstråling fra berggrunn. Bakgrunnsstråling bør måles før det anlegges utendørs oppholdsarealer, og støpes i byggegroper.

3.2.4. H360 Skytebaner

Nr kplan 2020	Navn	Støy
SB1	Flåbygd	Gul sone
SB3	Hauglandstjønna	Gul sone
SB4	Holla	Gul sone

3.2.5. H370 Høyspenningsanlegg

§100. Arealer for varig opphold skal ikke anlegges der det er elektromagnetisk stråling fra kraftledninger over 0,4 μT (mikrotesla).

Retningslinjer: Høyspenningsanlegg omfatter høyspentlinjer, jordkabler og transformatorstasjoner. Ved nyetablering av bolig, fritidsbolig, skole, barnehage eller institusjon, eller ved nyetablering/opprustning av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at bygg ikke har magnetfelt over 0,4 μT . Typiske verdier for boliger upåvirket av høgspenningsanlegg er 0,01–0,1 μT . Beregninger av nivået på magnetfelt skal basere seg på fakta om anlegget, og forventet gjennomsnittlige strømbelastninger gjennom året. Aktuelle tiltak for å redusere magnetfeltnivået skal utregnes dersom nyetablering eller opprustning medfører magnetfelt over 0,4 μT i berørte bygg.

Omtrentlige avstander ved magnetfeltnivåer under 0,4 μT er som følger:

- 22 kV ledning: 10–20 meter fra nærmeste linje
- 132 kV ledning: 30–40 meter fra nærmeste linje

3.3. KpSikringSone (pbl §§11-8 pkt a,12-6)

3.3.1. H110 Vannkilder med nedslagsfelt

§101. Innenfor sikringssoner for drikkevann skal alle tiltak i pbl §1-6 omsøkes og godkjennes av vannverkseier og miljøhygienisk avdeling. Herunder høstpløying, bading, søppeldeponering, bygging og andre inngrep. Det er ikke tillatt med inngrep som kan medføre ulempe eller forurense drikkevannskilden.



Nr kplan 2020	Navn	Forklaring	Forsyningsområde
H110_D1	Rekatjønn/Nekatjønn		For Lunde
H110_D2	Bergeåsen		Deler av Svensseid
H110_D3	Norsjø		Ulefoss (inntak utenfor Romnes)
H110_D4	Hauglandstjønna	Reserve	Lunde

Retningslinjer: Nedslagsfeltet til Norsjø er ikke avmerket på plankart. Tiltak etter pbl §20-1 kan aksepteres innenfor nedslagsfelt for Rekatjønn/Nekatjønn ved Lunde. Det forutsettes at tiltaket ikke medfører forringelse av vannkvaliteten eller ulemper for bruk av vannkilden.

3.3.2. H210, H220 StøySone

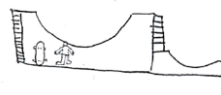
§102. Retningslinje for støy i arealplanleggingen (T 1442) skal legges til grunn ved søknad om tiltak innenfor rød og gul sone (H210 og H220).

3.4. KpAngittHensynSone (pbl §§11-8 pkt c, 12-6)

3.4.1. H560 Naturområder

Verdifulle naturområder av lokal karakter

Nr kplan 2020	Navn	Kategori
H560_n1	Nomevann/Straumen	våtmark- fugler (trekk/overvintring)
H560_n2	Barlaugsejva	våtmark-fugler (trekk/hekkeplass)
H560_n3	Grotevja/Standardevja	våtmark-fugler (hekkeområde)
H560_n4	Straumen	våtmark-fugler (overvintring)
H560_n5	Stormo	kvartærgeologi (isranddelta)
H560_n6	Nomehaugen	kvartærgeologi (israndavsetning)
H560_n7	Stoadalen	kvartærgeologi (ravinelandskap)
H560_n8	Eidselva	våtmark-fugler (overvintring/hekkeområde)
H560_n9	Torva	fugler (hekkeområde)
H560_n10	Øra våtmark	fugler (trekk/overvintring/hekkeområde)
H560_n11	Tollaskogen	biologisk mangfold (gammel furuskog)
H560_n12	Holla prestegård	geologi (Fensfeltet)
H560_n13	Søvestranda	geologi (Fensfeltet)
H560_n14	Kåsa havn	geologi (Fensfeltet)
H560_n15	Kirkestranda	biologisk mangfold (sumpskog)
H560_n16	Gruveåsen	botanikk (edelløvskog) (del av n15)
H560_n17	Kåsa havn	geologi (Fensfeltet)
H560_n18	Damtjern v/Vibeto	biologisk mangfold (kalksjø)
H560_n19	Melteig	geologi (Fensfeltet)
H560_n20	Juve	geologi (Fensfeltet)
H560_n21	Ormen	geologi (Fensfeltet)
H560_n22	Lunnebruene	geologi (Fensfeltet)
H560_n23	Bolladalen	geologi (Fensfeltet)/botanikk/kulturvern
H560_n24	Lintjern	biologisk mangfold (stor salamander)
H560_n25	Stangefjell	biologisk mangfold (sopp/edelløskog)
H560_n26	Norddalen	biologisk mangfold (gråorheggeskog)
H560_n27	Goddalen	biologisk mangfold (sumpskog)
H560_n28	Husefjell/Lugufjell/Skurufjell	biologisk mangfold (gammelskog)
H560_n29	Håtveittjønn	biologisk mangfold (kalksjø)
H560_n30	Flom S	biologisk mangfold (gml. trær)
H560_n31	Fjelldam SV av Kringletjern	biologisk mangfold (naturlig fisketomt tjern)



Mindre støv

Nr kplan 2020	Navn	Kategori
H560_n32	Vasslausfjell Ø	biologisk mangfold (rik edelløvskog)
H560_n33	Helgjevikbekken, Ytterbødale	biologisk mangfold (rik sumpskog)
H560_n34	Gygrestolfjellet S	biologisk mangfold (gammel løvskog)
H560_n35	Kåsaknattjuvet, Omnes	biologisk mangfold (gammel granskog)

Retningslinjer: Dette er områder med dokumenterte verneinteresser av lokal/regional karakter, men som det ikke er planer om å gi formelt vern. Disse er vist i plankartet for å hindre tiltak som kan være i strid med sektorinteressene. Kommunen innhenter vurdering fra Fylkesmannen ved behov.

3.4.2. H570 Hensynssoner kulturmiljø (pbl §11-8 pkt c)

§103. Kulturmiljø skal behandles som viktigere å bevare enn andre bygg og anlegg, og vil bli behandlet etter pbl §31-1 når det opprettes byggesak og reguleringssak. Det betyr at når bygget skal pusses opp eller rehabiliteres, må man gjøre det på en måte som tar vare på den historiske, arkitektoniske og kulturelle verdien (pbl §31-1). Det er særlig fasade og utvendig uttrykk som er viktig.

Kulturmiljø med lokal verdi:

Nr kplan 2020	Navn	Kategori
H570_1	Lensmannsgården Fen	Lensmannsgård
H570_2	Søve gård	Landbruksskole
H570_3	Hovland	Gårdstun
H570_4	Norheim	Gårdstun
H570_5	Flåbygd	Flere gårdstun i kulturlandskapet
H570_6	Holden	Hovedgårdsmiljø
H570_7	Øvre Verket	Arbeidermiljø
H570_8	Lanna	Eldre sentrumsbebyggelse
H570_9	Lille Ulefos	Bruksmiljø
H570_10	Ulefos Hovedgaard	Hovedgårdsmiljø
H570_11	Svenseid stasjon	Stasjonsområde
H570_12	Øvre Tveitan	Gårdstun
H570_13	Holla gård	Gårdstun
H570_14	Lunde prestegård	Prestegård
H570_15	Valen	Gårdstun
H570_16	Lunde bygdetun	Bygdetun
H570_17	Felland	Bygdetun
H570_18	Lensmannsgården Flåbygd	Lensmannsgård
H570_19	Ekornerød	Arbeidermiljø
H570_20	Arbeidermiljø Ulefoss	Arbeidermiljø
H570_21	Holla prestegård	Prestegård
H570_22	Landsmarka kapell	Kapell med omegn
H570_23	Helgja kirke	Kirke med omegn
H570_24	Flåbygd kirke	Kirke med omegn
H570_25	Lunde kirke	Kirke med omegn
H570_26	Holla kirke	Kirke med omegn
H570_27	Romnes kirke	Kirke med omegn

Retningslinjer: Kulturmiljø og kulturminner i Nome som ikke er freda, men som gis lokalt vern etter pbl §11-8 c.

Hensynssonene er merket av på kartet med en ytre avgrensing. Hensynssonene kan inneholde:



- Infrastruktur, som veg eller tun, samt
- Automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminner, i tillegg til
- Lokalt verna kulturminner, herunder også
- Nyere tids kulturminner.
- H570 benyttes også for immateriell kulturarv som kan kartfestes.

Et bygg som er kulturminne, kan falle innunder §13 i brannloven. Det betyr i så fall at det kan bli påkrevd jevnlig branninspeksjon, med tilhørende dokumentasjon. Disse byggene skal identifiseres nærmere før neste rullering av kulturminneplan og kommuneplan.

Kommunen vurderer om tiltak innenfor 60 meter for hensynssone H570_22-27 (kirkene) vil forringe kirkebygget eller byggets plassering i nærmiljøet.

3.4.3. H590 Hensynssone mineralressurser

§104. Det er ikke tillatt å bore etter jordvarme i området H590_REE1. Det skal ikke anlegges ny boligbebyggelse i dette området.

Nr kplan 2020	Navn på område	Kategori	Gnr/bnr	Antall daa
H590_REE1	Fensfeltet	REE mineral	Flere	1456
H590_Le1	Eie N	Reserve leire	5/1, 5/5	
H590_Le2	Baksås-Rønningen	Reserve leire	2/6, 3/5	
H590_Le3	Stavangshaugen	Reserve leire	90/1, 82/6, 84/9	
H590_Le4	Bleka-Odden	Reserve leire	86/12, 86/1	
H590_Le5	Hellestad 3-4		90/1, 89/3, 89/4	
H590_Le6	Enggrav	Reserve leire	84/5	
H590_Le7	Flom	Reserve leire	116/2, 116/3, 116/7	
H590_G1	Stormo	Reserve sand/grus		
H590_G2	Nesmoen	Reserve sand/grus		
Sum antall daa (kjent)				1456

Retningslinjer: Arealkartet viser både områder for drift og framtidig drift i planperioden. Framtidige tiltak blir vurdert mot interesser knyttet til framtidig råstoffutvinning, slik at man unngår arealkonflikter.

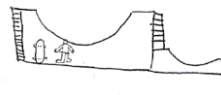
Nome kommune beholder noen av de tidligere vurderte områder for teglverksproduksjon for å sikre muligheter for annen framtidig virksomhet og produksjon.

3.5. KpBåndleggingSone (pbl §11-8 pkt d)

3.5.1. H720 Hensynssone naturvern

Områder vernet etter naturvernloven:

Nr kplan 2020	Navn	Ant daa	Kategori
H720_1	Mørkvassjuvet naturreservat	18721,2	Skogvern, Barskog
H720_2	Nomevatn fuglelivsfredning	715,7	Fugler (våtmark)
H720_3	Brånaråsen naturminne	4,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_4	Tveithaugen naturminne	1,7	Geologi (Fensfeltet)
H720_5	Damtjern naturminne	7,4	Geologi (Fensfeltet)
H720_6	Hollastulmyr naturreservat	61	Eksentrisk høymyr
H720_7	Tveitstulmyr naturreservat	93,5	Eksentrisk høymyr
H720_8	Murefjellet naturreservat	1 687	Barskog



Mindre snus

Nr kplan 2020	Navn	Ant daa	Kategori
H720_9	Helgja naturminne	1,1	Geologi (Fensfeltet)10
H720_10	Stenstad naturreservat	9,2	Smylebøkeskog
H720_11	Ajertangen naturreservat	19,5	Furumoskog
H720_12	Strømodde naturminne	1,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_13	Holden gård naturminne	83,5	Engelsk parkanlegg
H720_14	Kåsene Sør naturminne	0,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_15	Kåsene Nord naturminne	0,4	Geologi (Fensfeltet)
H720_16	Søvedalen naturminne	0,8	Geologi (Fensfeltet)
H720_17	Vesthagen naturminne	1,1	Geologi (Fensfeltet)
H720_18	Cappelenbruddet naturminne	2,9	Geologi (Fensfeltet)
H720_19	Simonsodden naturminne	1,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_20	Labukta naturminne	0,1	Geologi (Fensfeltet)
H720_21	Torsnes naturminne	1,3	Geologi (Fensfeltet)
H720_22	Minnesjø naturreservat	2294,4	Skogvern
H720-23	Eikelifjellet naturreservat	417,2	Skogvern, biologisk mangfold
H720_24	Gygrestolen naturreservat	1875	Skogvern, stort artsmangfold
H720_25	Nedre Rønningkåsene naturreservat	75	Ravine og skogvern
	<i>Sum antall daa</i>	<i>4784,1</i>	

Retningslinjer: Vernet gjelder først og fremst mot vannkraftutbygging, men også for andre tiltak som kan forringe naturområdene.

Noen av naturminnene er så små at de er markert med punkt på kartet. Kontakt kommunen for nøyaktig utstrekning.

3.5.2. H730 Hensynssone kulturminne

§105. Automatisk freda kulturminner er markert i kartet med H730, og skal behandles etter [kulturminnelovens §4](#).

§106. Kulturminner som er freda ved vedtak er markert i kartet med H730, og skal behandles etter [kulturminnelovens §15](#).

3.5.3. H740 Hensynssone etter andre lover

Retningslinjer: Hensynssonene følger verneplanene for vassdrag. Retningslinjene følger [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#) og gjelder hele arealet som omfattes av verneplan for vassdrag i Nome kommune. Hovedtrekkene i landskapet bør opprettholdes, og kommunen vil unngå inngrep som alene eller til sammen gir større endringer i vannstrengen. Kantvegetasjon langs vannstrengen bør bevares. Leveområder for truede plante- og dyrearter, og mindre områder med store verneverdier bør beskyttes. Forvaltningen av Herrevassdraget følger retningslinjene i [Differensiert forvaltningsplan for Herrevassdraget](#). Det vises til øvrige bestemmelser om tiltak ved vassdrag og bebyggelse. Verna vassdrag er inndelt i 3 klasser etter graden av menneskelig påvirkning, det er kun klasse 2 som inngår i arealplanen.

Verna vassdrag – klasse 1 (ikke i bruk i Nome)

Vassdragsbelte i og ved byer/tettsteder, som har/kan få stor betydning for friluftsliv.

Verna vassdrag – klasse 2

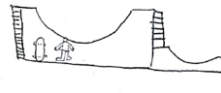
Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrenger, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse.



Verna vassdrag – klasse 3 (ikke i bruk i Nome)

Vassdragsbelte som er lite påvirket av moderne menneskers aktivitet, og som derfor har stor opplevels- og vitenskapelig verdi.

Nr kplan 2020	Navn	Ant daa
H740_1	Herreelva (vern av 1973, Verneplan I)	35929
H740_2	Området mellom Seljordsvatn og Flåvatn (vern av 1986, Verneplan III)	64819



Mindre snus