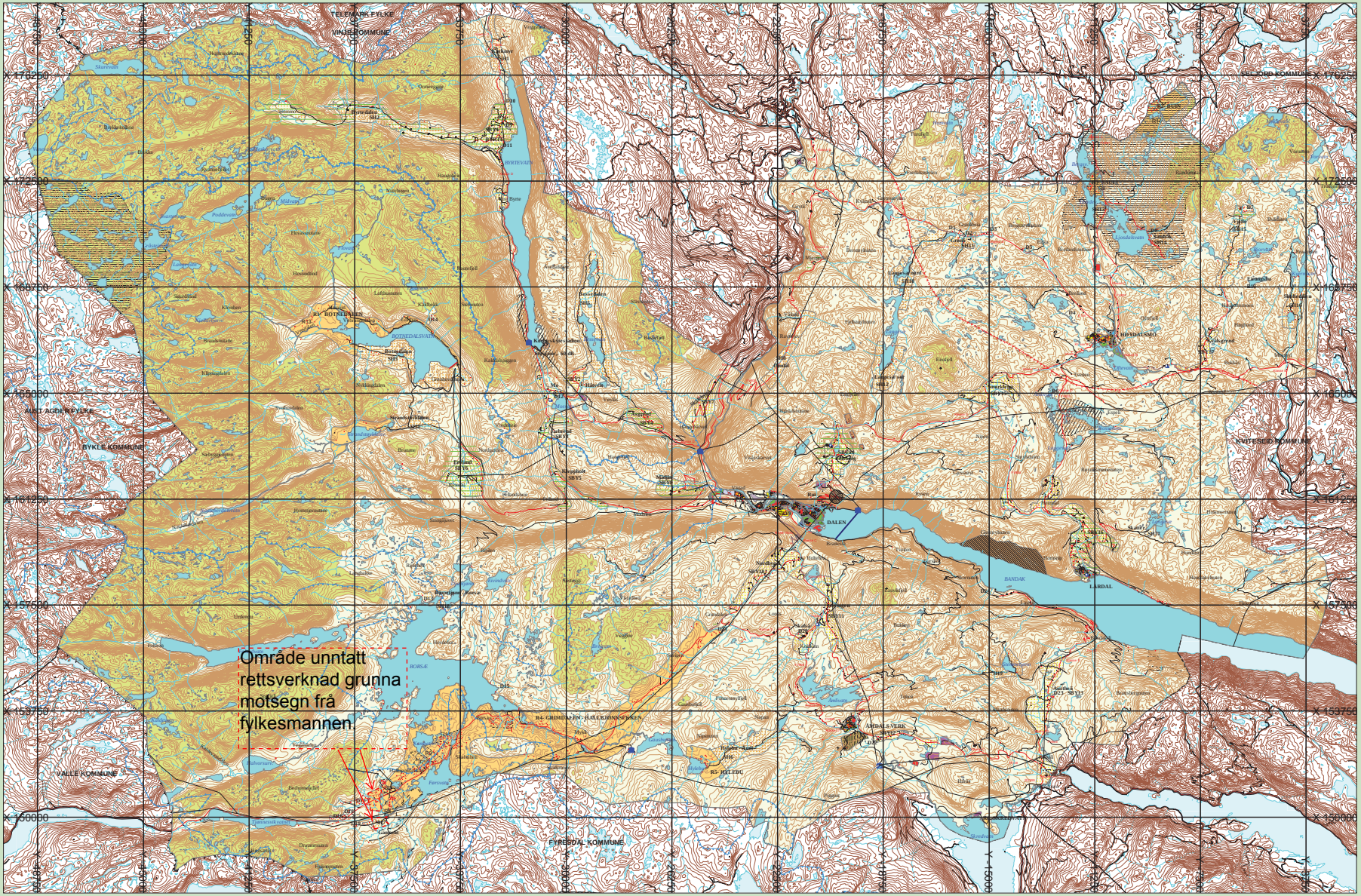

Tokke kommune

Arealdelen av kommuneplanen 2005-2017
Godkjent i kommunestyre 13.09.2005

TEIKNFORKLARING PBL. § 20 - 4

1. Byggeområde (PBL §20-4, 1. ledd nr 1)

- Bustadområde
- Hytteområde
- Næringsverksemd (Kraftverk)
- Kommunalteknisk verksemd
- Skytebane m/ 60 dB støysone.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområde LNF (PBL §20-4, 1. ledd nr.2)

- LNF utan føresegn
- LNF over 900 meter
- LNF der spreidd bustadbygging er tillatt
- LNF der spreidd fritidsbebyggelse er tillatt
- Særleg verdifulle kulturlandskap

3. Område for råstoffutvinning (PBL §20-4, 1. ledd nr.3)

- Massetuttak (sand,grus,fyllmasse)

4. Område som er bandlagt eller skal bandleggast (§20-4, 1. ledd nr.4)

- Bandlegging etter lov om naturvern
- Bandlegging etter lov om kulturminne. (Dalen hotell.)
- Bandlegging etter lov om kulturminne. (Bryneteinbrot.)
- Bandlegging etter lov om kulturminne. (Gruveområdet på Åmdals Verk.)
- Bandlegging etter lov om kulturminne. (Verneverdige bygg.)

5. Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§20-4, 1. ledd nr.5)

- Vassareal for alment friferbruk
- Verna vassdrag
- Vernesone i Bandak

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4 1. ledd nr. 6)

- Riksvegar
- Fylkesvegar
- Fylkesvegar / kommunale vegar
- Private vegar
- Hagfartsbane
- Hagfartsbane tunnel

Restriksjonar etter anna lovverk enn PBL

- Støysone - 60 dB
- Nedslagsfelt for drikkevatn

Kartinformasjon:

- Planavgrensing
- Grense for gjeldande reguleringsplanar.
- Grense for arealbruk
- Kraftline
- Område med gjeldande reguleringsplan (indikerer bare område)
- Dam
- Hytte
- Hus
- Eksisterande støyhytter
- Forsoninne
- Freda bygg
- Kraftstasjon
- Kyrkje

Målestokk 1:50 000

Utarbeidd av Teknisk etat v. AAV og OGN

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Tekst med **uthevu** skrift er juridisk bindande føresegner. Anna tekst er retningsliner til bruk i sakshandsaminga.

HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR

Reguleringsplanar, bebyggelsesplanar og disposisjonsplanar som er feita opp skal framleis gelde:

Reguleringsplanar:
R1. Dalen
R2. Åmdals Verk
R3. Hallbjønnsekken vest
R4. Hallbjønnsekken sør
R5. Glosilheia hyttegrend
R6. Lårdal sentrum
R7. Høydalsmo sentrum
R8. Sauli
R9. Svivom
R10. Digernes
R11. Svivom 2
R12. Rogdeli
R13. Vendalen
R14. Buin

Bebyggelsesplanar:
B15. Krokmyr
B16. Eirungsbu

Områda som er omfatta av ovanfor nemde planar er vist med skravur i kartet.

Disposisjonsplanar:

Disposisjonsplanar som ligg i byggeområde (pkt 1 i føresegna) vert omfatta av plankrav. Øvrige disposisjonsplanar er lagt ut som formål spreidd hytteområde og kan byggast ut i tråd med plan.

1. BYGGEOMRÅDE (PBL § 20-4 nr 1)

1.1 FELLES FOR BYGGEOMRÅDA

I byggeområde kan det ikkje gjevast løyve til bygge- og anleggstiltak eitar § 93 før det ligg føre reguleringsplan (§ 20.4, nr 1). Med bygge- og anleggstiltak er meint t.d. nye vegprosjekt og nye hytteutbyggar. Alle planframlegg skal sendast fylkeskommunen til uttale, jfr. Kulturminnelova § 9.

1.1.1 Føresmåte: I byggeområde som kan vere utsett for flaum og rasfarevel (lørdfarve) skal det ligga føre fagleg dokumentasjon på tryggleiks/ ROS-analyse før byggeløyve vert gjeve. I samband med utarbeidingi/endring av reguleringsplan/ bebyggelsesplan skal dokumentasjonen leggast fram ved framling av planframlegget.

I høve til bustader skal moglege grenskingar av radon i byggegrunn vere undersøkt før byggeløyvet vert sett i gang, eventt moglege byggetekniske krav til tiltak for å minske radon i innelufta.

Lange høgspenttlinar over byggeområde for bustader, gjeld byggeforbodssonar etter gjeldande føresegner.

1.1.2 RPR: I område som er omfatta av "Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag, RPR" er avstandsgrensa 100 m.

Rikspolitiske retningsliner for born og unge skal nyttast ved endring av reguleringsplaner for byggeområde og ved planleggjing av nye bustadområde.

1.1.3 Føresegner: Føresegnene til byggeområ-rådta gjeld berre i det have der det ikkje vert ligg føre reguleringsplan (§ 20.4, nr 1). Med bygge- og anleggstiltak er meint t.d. nye vegprosjekt og nye hytteutbyggar. Alle planframlegg skal sendast fylkeskommunen til uttale, jfr. Kulturminnelova § 9.

Det bør ikkje føraset opp bygg eller anlegg nærare vatn og elvar enn 50 meter. Eigedomsgrense skal ikkje nærare enn 20 m frå vatn og elvar. Unntak frå dette kan vurderast i samband med enkeltsaker/ utarbeiding av reguleringsplan der terrenget er slik at det likevel vert oppretthalde eit naturleg belte mot vassdraget som sikrar fri ferdsel eller der vassdraget som sikrar fri ferdsel eller der tiltaket er til gagn for friluftsinteressene.

1.1.4 Retningsliner til utarbeiding av reguleringsplan i byggeområde:
- I byggeområde for hytter skal storleik på bygningar samt møne- og gesimshøgde vurderast og fastsettast i høve til landskap og kvalitetar i kvart einskild område.
- Hytterne skal plasserast slik at dei ikkje vert unødig eksponert i høve til riksveg og hovudsjøveret i området.
- Bygningane skal ha ein god utsjånad der taktekking, fargeval, vindauge, kledning m.m. er viktige delar som skal verte vurdert og fastsett regler om i reguleringsplanane.
- Ved fremjing av reguleringsplanar skal det leggjast ved eigne vurderingar i høve til byggeskikk, med grunngivningar av dei val som er gjort i planen.
- **Freda kulturminne er vist i plankartet og skal takast omsyn til i samband med regulering av område. Kulturminnevernet skal varslast ved planoppstart.**
- Det bør og takast omsyn til biologisk mangfald.

Barnerepresentanten i kommunen skal vere høyringspart i plansaker og skal kallast inn ved handsaming av plansaker i planutvalet.

Trygg tilkomst til skular skal vere ordna før buetringar vert tekne i bruk. Det skal leggjast til rette for tilstrekkeleg leikareal og barnehagar.

1.2 BUSTADOMRÅDE

1.2.1 Felles

Ved utarbeiding av reguleringsplanar, fortetting i eksisterande bustadområde og planlegging av nye område skal det takast særleg omsyn til god byggeskikk og styrking/varetaking av kvalitetar i områda.

Det skal og kunne leggjast til rette for større og meir attraktive tomter gjennom endringar av planane.

Bustadområdet Bandakjordet skal vurderast særskilt av omsyn til den særsterge arkitekturen og landskapsløysinga som området har i dag.

Før utbygging av nytt bustadområde på Huvestadstoden skal det ligge føre plan for uttak og disponering av grusressursane i området. Bustadfeltet skal planleggjast på ein måte som gjev optimale høve for utnytting av grusressursane. Avsetningsplan for det ulike delane av grusuttaket skal vurderast og sjåast i samanheng med utbyggingsrekkefølgje i bustadområdet. Tiltak i samband med stay- og fareområde må inngå som ein del av planarbeidet.

1.3 OMRÅDE FOR HYTTER

1.3.1 Felles

Storleik på hytter, anneks og uthus skal vurderast i samband med utarbeiding av reguleringsplanar innan byggeområda. I område med beitebruk bør det gjerdast under hytter og takustikk.

I samband med vidare utbygging innanfor byggeområda på Hallbjønnsekken skal avkøyslesproblematikken sjåast nærare på for området samla sett. Det same gjeld tilgang til skileyper, utfartsområde og grantkoridorar samt parkeringsarealegg knytt til dette.

Eksisterande hytter som ikkje er omfatta av regulerings- eller bebyggelsesplan kan byggast ut til inntil 150 m2 BRA og med frittstående anneks / uthus på inntil 30 m2 BRA.

Ved utviding av eksisterande bygg og ved oppføring av anneks og uthus skal utsjånaden på bygningane verte tilpassa eksisterande bygg gjennom type kledning, fargeval og taktekking.

I eksisterande byggeområde kan det gjevast løyve til fortetting gjennom endring/utarbeiding av reguleringsplan.

Følgjande område er utbyggingsområde og kan byggast ut etter godkjent reguleringsplan:

R1. Botnedalen
R2. Buin
R3. Sauli
R4. Grimdalen – Hallbjønnsekken
R5. Hylebu
R6. Skrevatn

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (§ 20 – 4 nr. 2)

I LNF-område kan det ikkje gjevast løyve til andre tiltak enn det som er knytt til eksisterande næring (tradisjonell landbruk).

Alle landbruksvegar er meldepliktige til kommunen etter forskrift av 7. juli 1997.

I område over 900 meter vil kommunen vere særleg restriktiv med omsyn til bygging.

Eventuelle byggetiltak må vere av stor nytte for utøving av landbruksnæringa. Landbruksnæringa skal uttale seg til byggetiltak i denne sona.

Driftshytter kan byggast etter ei nærare vurdering. Driftshytter kan ha ein maksimal storleik på 50 m2 BRA. Dersom det ligg føre heilt særskilde grunnar, kan det gjevast løyve til større driftshytte. Eventuelle uthus skal vere inkludert i tillatt storleik på driftshytta.

Kommunen er positiv til restaurering av stølar.

Kommunen ynskjer å stimulere til langsiktig fiskeoppfiskt ved bruk av driftsplanar. Det er samstundes ei mål å leggje til rette for fiske og rekreasjon langs elvane i kommunen. Miljømål for vassdrag går fram av planomtala.

2.1 FELLES FØRESEGNER FOR LNF-OMRÅDE MED HØYE TIL SPREIDD UTBYGGING

Føresegnene knytt til spreidd utbygging gjeld berre i det tilfelle der det ikkje vert planlaxa. Der det kjem inn krav om bygggjenoplan vert føresegnene å sjå på som retningsliner til planarbeidet.

2.1.1 Planlaxa:
- **For utbygging av bustader eller hytter som omfattar 5 eininger eller meir, inklusive eksisterande, skal det lagast bebyggelsesplan for byggeløyve kan gjevast.**
- **For utbygginger som omfattar mindre enn 5 eininger skal det saman med byggesøknad leggjast ved prosjektskisse/ situasjonsplan som syner plassering av bygningar, tilkomst, tilloppsfiltingsplass og terrengtilpassing.**
- **Ved oppføring av yrkesbygg i SBY-område skal det utarbeidast bebyggelsesplan frå og med fyrste eining.**

Alle framlegg til planar skal sendast kulturminnevernet ved varsling.

2.1.2 Kriterier for lokalisering av spreidd utbygging:
- Det bør ikkje byggjast på dyrka mark eller på skogsmark med hag og middels bonitet.
- Det bør takast omsyn til registreringar av biologisk mangfald.
- Avstand til vassdrag som i pkt. 1.1

Utbygging skal nytte eksisterande godkjende avkøyringar med offentleg veg.
- **Det kan ikkje bygggast i område som er merka av som viktige kulturlandskap.**
- **Utbygging i opne grønderskulturlandskap skal plasserast vekk frå gardstun, høvevis knytt til eksisterande busetnad. Plassering og byggeskikk skal vurderast særskilt i slike saker.**
- **Bygging skal ikkje tillatast der det kan vere fare for ras eller flaum. Kommunen skal i samband med bebyggelsesplanlegging/reguleringsplan kreve fagleg dokumentasjon på tryggleik/ROS-analyser.**

2.2 LNF-OMRÅDE MED HØYE FOR SPREIDD BUSTAD- OG YRKESBYGG

Ved utviding av eksisterande bygg og ved oppføring av garasje, uthus o.l. bør utsjånaden på bygningane verte tilpassa eksisterande bygg gjennom same type kledning, fargeval og taktekking.

Ved saknad om utviding/oppussing av yrkesbygg skal ein oppmode om at søkjaren tek omsyn til estetikk på og kring bygningen samt naudsynt skjerming av området.

I område der det kan vere fare for radon i bygningsmassen skal det sørjast krav til grunnlegger for byggeløyvet vert sett i gang og evt. krav om tiltak for å minske radon i innelufta.

Overalt over område med tillatt og spreidd busted- og yrkesbygg (SBY) med oppgjeve omfang:

SBY 1.	Byrte	10
SBY 2.	Mo/ Hålvelt	6
SBY 3.	Jørbrend	4
SBY 4.	Aagrend	4
SBY 5.	Kleppholt	4
SBY 6.	Frøland	6
SBY 7.	Glåtlåsbygdi	5
SBY 8.	Midtås	6
SBY 9.	Åsklind	7
SBY 10.	Nordbygdi	10
SBY 11.	Svingen	5
SBY 12.	Åmdals Verk	5
SBY 13.	Austhei / Kroesli	10
SBY 14.	Ekebjerg	5
SBY 15.	Smørklepp	6
SBY 16.	Lårdal	10
SBY 17.	Kvålagrend	5

Ved oppføring av yrkesbygg i grendane og eitmad busetnad skal ein trengå å tillata nødvendige som kan gje utømpe, slik som støy-, luft- og støvplagar. Planutvalet kan krevja utarbeidd samlande utgreiingar og planar for konfliktfylte tiltak.

Busetnaden skal tilpassast lokal byggeskikk når det gjeld taktekking, taktorm, fargeval, vindauge, kledning, volum og form på bygningar m.m. Nye bustader skal ha ei god terrengtilpassing.

Kommunen har ei streng haldning til omdisponering og frådeling av bustader til hytter.

Gardsbruk, både større og mindre enn 20 da dyrka mark, kan ikkje dele frå våningshus eller nytte dette til fritidsbustad utan løyve frå kommunen.

2.3 LNF-OMRÅDE MED HØYE FOR SPREIDD HYTTEBYGGING

Nye og eksisterande hytter kan byggjast ut til 150 m2 BRA. Det kan tillatast bygging av tilfiltkende anneks / uthus på inntil 30 m2 BRA. Over bregnsnø (900 m.o.h) kan eksisterande hytter byggjast ut til inntil 60 m2 BRA og uthus på inntil 10 m2 BRA.

Det bør ikkje tillatast frådeling og bygging av hytter nærare busetnad, dyrka mark eller større samanhangande dyrkingsareal og støylsanlegg enn 100 meter.

Ved pålegg og oppføring av uthus skal det leggjast vekt på god estetisk utforming, evt. tilpasing til eksisterande og omkringliggande bygg, samt god landskapstilpasing.

Nye bygg skal plasserast på ein måte som gjev god terrengtilpasing. Bygningane skal ha ein god utsjånad der taktekking, fargeval, vindauge, kledning m.m. er viktige delar som skal vurderast. Plassering av hytteane samt møne- og gesimshøgde skal vurderast og fastsett i høve til landskap og kvalitetar i kvart einskild område.

For hytter med innlagt vatn og evt. avløyp (wc) skal det sørjast om utsleppsløyve.

Gamle disposisjonsplanar:
Disposisjonsplanar som er feita under kan byggjast ut eller plan. Kommunen kan krevja yttertiltak konsekvensutgreiing for t.d. ras og flaum i utsette område for byggeløyve vert gjeve. Plann-, navn, årstal og antal utbyggjande tomter gjeng fram av oversikten.

D1	Grønlid	1978	2
D2	Grønlid S.	1983	4
D3	Eikhen	1973	4
D4	Solberg	1976	4
D5	Sødre	1980	4
D6	Omland	1980	3
D7	Fjellet Søndre	1974	2
D8	Nedstølen	1975	3
D9	Huso	1976	3
D10	Skjåvik	1982	4
D11	Plassen	1982	0
D12	Moen	1977	3
D13	Fjelstøyl	1974	1
D14	Flostøyfheia	1978	6
D15	Strømnå	1985	6
D16	Velebøkbrot	1974	0
D17	Berkhommen	1978	0
D18	Venås	1984	0
D19	Kuskar	1974	1
D20	Stølhå	1976	1
D21	Grimdalsbøkdane	1975	0
D22	Lia	1983	6
D23	Solvang	1984	0
D24	Laurvik	1982	10

Miljømål for vassdrag er skildra i planomtala kap. 7.

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (§ 20-4, nr. 6)

Kommunen har fylgjande haldningsklasser til avkøyrsler:

A: Svært streng haldning
B: Streng haldning
C: Mindre streng haldning
D: Lite streng haldning

Kommunen har bruksklasse 8 (BK 8) for kommunale vegar og bruer. Periodevis vert det innført tele/aksellrestriksjonar.

PLANINFORMASJON

Viktige kulturlandskapsområde

Overalt over område med tillatt spreidd hyttebygging (SH) med oppgjeve omfang:

		Gnr	Bnr.	B.type	Eigedom
SH 1.	Krokmyr	5	1	Bur	Nedre Kvålo
SH 2.	Byrtedalen	20	12	Bur	Øvre Kvålo
SH 3.	Botnedalen	15	12	Bur	Øvre Kvålo
SH 4.	Strandestøydåsen	5	16	Loft	V. Heggtveit
SH 5.	Botnedalen	10	26	Garasje	Kleppo
SH 6.	Hylebu – Åmli	10	35	Loft	Ø. Vindlaus
SH 7.	Gjemsetlk	5	43	Veslebur	Heimegard
SH 8.	Åmdal	5	47	Loft/bur	Breland
SH 9.	Stemmestjønn	5	47	Loft/bur	Breland
SH 10.	Langesæs nord	5	68	Loft	Fjelle S. Ø
SH 11.	Gremli	5	98	Loft/bur	Skredtveit
SH 12.	Langesæs aar	5	100	Bur	Vadder
SH 13.	Buinfjell	6	101	Bur/loft	Midjås S.
SH 14.	Sandvik	10	122	Loft	Viken
SH 15.	Fjelle	10	128	Bur	Bilstad S.
SH 16.	Skoftedalen/Kvernvatn	10	128	Loft	Bilstad S.
SH 17.	Stølbø	5	132	Loft	Kolkjen
SH 18.	Djupetjønn – Borsæ	7	133	Loft	Skafså
			133	Loft	Storåsli
			140	20	Stølbour
			141	2	Aamlid
			143	1	Bergland
			143	1	Loft
			143	1	Gaastjønn
			143	1	Bur
			146	2	Gaastjønn
			147	1	Klauvreid
			147	1	Bur
					Laurvik

Overalt over freda kulturminne:

3. OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (§ 20 – 4, nr. 3)

3.1 Område for uttak av sand, grus og fyllmasse.

Når nesverven er tømt skal området fåreset etterpå til opprinneleg terreng så langt det let seg gjera.

I samband med søknad om nye og opning av gamle masseuttak er det krav om reguleringsplan. Planen skal syna/skildra korleis uttaket skal skje samt når og på kva måte uttaket skal avsluttast.

4. BANDLAGDE OMRÅDE (§ 20-4, nr. 4)

Område som er freda i medhald av anna lovverk (naturvernlova/kulturminnelova)

5. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDR. (§ 20–4, nr. 5)

Verna vassdrag
Rikspolitiske retningsliner (RPR) gjeld for område som ligg innanfor eit belte på 100 meter frå breidda på vassdrag.

Framlegg til trase for hagfartsbane.

Anlegg/installasjonar knytt til kraftproduksjon
Dammar
Høgspenttlinar
Kraftstasjonar