



TOKKE KOMMUNE

MØTEBOK

NR	ORGAN	SAK NR	Møtedato
X	Formannskap	05/107	31.08.05
1	Kommunestyret	05/053	13.09.05

Sakshandsamar : Åge Verpe
Arkivsak: 04/01160 - 31
Arkivkode: 142
Løpenr: 3979/05

Kommuneplanens arealdel - Tokke kommune **5. handsaming i planutval - tilråding til kommunestyre**

Saksgang:

Vedtak i planutvalet
Godkjenning i kommunestyre

Dokument i saka:

Nr. 1. Merknader og innspel til planen (samandrag)
Nr. 2. Sak i f.skap 05/064 (utlegging til offentlig ettersyn, 25.05.05)

Saksopplysningar:

Arealplanen har no vore ute til offentlig ettersyn for andre gong. Fleire av merknadane til planen gjeng på ynskje om nye utbyggingsområde for hytter. Eit offentlig ettersyn inneber ikkje at ein kan innarbeide vesentlege nye utbyggingsområde eller større endringar i planen. Skil nye innspel innarbeidast i planen må dette konsekvensutgreiast på nytt og planen må ut på nytt offentlig ettersyn.

Samandrag av innspel gjeng fram av vedlegg 1.

Følgjande innspel må konsekvensutgreiast og vil krevje nytt offentlig ettersyn av planen:

8. Gunnar Blomhaug – utviding av byggingsområde (hytter) i Botnedalen
9. Randi Felland – nytt byggeområde (hytter) ved eigedomen Kjestveit – Åmlivatn
11. Frantzen og Haugen – nytt byggeområde (hytter) ved Gausbu
12. Florenz og Sundt – nytt byggeområde (hytter) ved Urdalen (nord i Borsæ)

Olav Felland har kome med innspel om å fjerne krav til avstand frå vassdrag.

Frå Byrte har det kome to brev. I fyrste brev har om lag 22 skrive under på at dei ikkje ynskjer Byrtedalen lagt ut som spreidd hytteområde men ha Byrtedalen slik som i dag. I brev nr 2 har elleve trekt underskriftene sine og gjeng inn for framlegget til planutvalet der det er høve til spreidd hytteutbygging.

Motsegn frå Fylkesmannen i Telemark gjeng ut på følgjande:

- Utbygging vest for Hallbjønnsekken sør og vest samt SH 7 Gamasfit
- Omfang av spreidd bustadbygging i LNF-område
- Omfang av spreidd hyttebygging i LNF-område for SH2-6.

I tillegg har Fylkesmannen kome med nokre merknader til teknisk utforming av kart og samanheng mellom kart, føresegner og teikneforklaring. Dette er av meir kosmetisk art og vil bli retta opp.

Fylkeskommunen peikar på kulturminne og at byggeområde som ikkje er kartlagt må kartleggast før utbygging vert tillatt. Kartlegging av grusressursar osv. bør arbeidast vidare med i eigen temaplan.

Fyresdal kommune peikar på villreintrekk ved Gausbu. Setesdal austhei villreinlag er opptekne av villreintrekket ved Kuskar samt kanalisering av skiutfart.

Olav Felland nemner tomte han eig på Berehommen, denne ligg i disposisjonsplan som framleis gjeld.

Teknisk etat har i årsmeldinga for 2004 lagt opp til drøfting av planprogram ved kvar kommunestyreperiode. Planprogrammet vert då ein prioritert handlingsplan for kva planar politikarane meiner bør reviderast i løpet av valperioden.

Vurderingar:

Nye innspel som krev vidare utgreiingar vil utsette planen minst 6 månader og ein har ingen garanti for at det i mellomtida ikkje kjem nye ynskje om byggeområde. Mandatet frå planutvalet 28.04.2004 var å utgreie Byrtedalen, Djupetjønn, Skrevatn og Berehommen-Vøilen. Skal ein ha noko håp om godkjenning av arealplanen i relativ nær framtid bør ein ikkje innarbeide fleire område no. Ynskjer planutvalet at andre område skal inn kan dei take initiativ til ein kommunedelplan over utvalde område som t.d. Grimdalen – Berehommen. Ved å arbeide med kommunedelplanar konsentrerar ein seg om mindre utvalde område av kommunen. Kommunedelplanar bør vurderast i arbeid med til dømes planprogram.

Når det gjeld avstand til vassdrag så er det mange sider ein skal ta omsyn til. Avstand til vassdrag handlar ikkje bare om ålmentas rett til ferdsel men kan og vere omsyn til tryggleik ved flom og flomrelaterte skader. Administrasjonen meiner at 50 meter er det minste ein bør tillate samt at eigedomsgrense ikkje bør ligge nærare enn 20 m frå vassdrag.

Byrtedalen er lagt ut til spreidd hytteområde innanfor skredsone. Fylkesmannen har motsegn til omfanget av hytter i område og peikar på problematikken med fordeling av hytter mellom grunneigarane. Tokke kommune har informera grunneigarar i Byrte vedkomande denne problematikken så dei er kjent med saki. Om lag halvparten av grunneigarane i Byrtedalen er enige i endringane frå planutvalet medan den andre halvdelen vil ha planen slik som i dag (LNF-utan høve for spreidd utbygging). I dag vert søknadane handsama som dispensasjon i samsvar med pbl§7.

For begge alternativa gjeld jordlova og kulturlandskapsområde for Byrtedalen.

Administrasjonen gjeng inn for følgjande reduksjon av antal spreidde hytter:

- Byrtedalen frå 30 til 20 hytter
- Botnedalen frå 35 til 15 hytter
- Strandstøylsdalen frå 15 til 5 hytter
- Bessedalen frå 20 til 10 hytter

- Hylebu-Åmli frå 15 til 5 hytter

Fylkesmannen har motseg mot omfanget av spreidde bustader og yrkesbygg. Slik planen no ligg føre legg planutvalet opp til om lag 100 nye bustader i område frå Froland til Mo. Skal dette realiserast må ein planlegge for infrastruktur som t.d. vatn og kloakk, skule og barnehagar. Planutvalet bør då vurdere meir konsentrert utbygging i område.

Administrasjonen har fylgjande forslag til reduksjon av antal bygg i område for spreidd bustadbygging/yrkesbygg:

- Byrte frå 20 til 10
- Mo/Håtveit frå 20 til 5
- Jarbrend frå 20 til 4
- Åsgrend frå 20 til 4
- Kleppholt frå 20 til 4
- Froland frå 20 til 5
- Skålebygdi frå 20 til 5
- Midjås frå 20 til 5
- Åsland frå 20 til 7
- Nordbygdi frå 20 til 10
- Svingen frå 20 til 5
- Åmdalsverk frå 20 til 5
- Austheii frå 20 til 10
- Eidsborg frå 20 til 5
- Smørklepp frå 20 til 5
- Lårdal frå 20 til 10
- Kvålgrend frå 20 til 5

Fylkesmannen si motsegn mot utbygging vest for Hallbjønnsekken vert ikkje imøtekomen. Tokke kommune viser til NINA minirapport 106 s 7 der både dei positive og negative sidene er drøfta.

Merknader til planen frå vegvesenet vert innarbeidd (teiknforklaring på haldningsklasser).

Rådmannen sitt framlegg til vedtak for Kommunestyret:

Kommunestyre godkjenner arealplanen for Tokke kommune med følgjande endringar:

- Omfanget av antal spreidde hytter reduserast som fylgjer:
 - Byrtedalen frå 30 til 20 hytter
 - Botnedalen frå 35 til 15 hytter
 - Strandstøylsdalen frå 15 til 5 hytter
 - Bessedalen frå 20 til 10 hytter
 - Hylebu-Åmli frå 15 til 5 hytter
- Omfanget av antal spreidde bustader/yrkesbygg reduserast som fylgjer:
 - Byrte frå 20 til 10
 - Mo/Håtveit frå 20 til 5
 - Jarbrend frå 20 til 4
 - Åsgrend frå 20 til 4
 - Kleppholt frå 20 til 4
 - Froland frå 20 til 5
 - Skålebygdi frå 20 til 5
 - Midjås frå 20 til 5
 - Åsland frå 20 til 7
 - Nordbygdi frå 20 til 10
 - Svingen frå 20 til 5

- Åmdalsverk frå 20 til 5
- Austheii frå 20 til 10
- Eidsborg frå 20 til 5
- Smørklepp frå 20 til 5
- Lårdal frå 20 til 10
- Kvålsgrend frå 20 til 5

Merknader frå fylkeskommunen, fylkesmannen og vegvesenet vedkomande samanhengar og lesbarhet av plankart, føresegner og teiknforklaring vert innarbeidd i planen før kunngjering. Vedlagt revidert føresegn vert godkjent.

Frå handsaminga i Formannskap - 31.08.2005:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd vedteke.

Vedtak i Formannskap - 31.08.2005:

Kommunestyre godkjenner arealplanen for Tokke kommune med følgjande endringar:

- Omfanget av antal spreidde hytter reduserast som fylgjer:
 - Byrtedalen frå 30 til 20 hytter
 - Botnedalen frå 35 til 15 hytter
 - Strandstøylsdalen frå 15 til 5 hytter
 - Bessedalen frå 20 til 10 hytter
 - Hylebu-Åmli frå 15 til 5 hytter
- Omfanget av antal spreidde bustader/yrkesbygg reduserast som fylgjer:
 - Byrte frå 20 til 10
 - Mo/Håtveit frå 20 til 5
 - Jarbrend frå 20 til 4
 - Åsgrend frå 20 til 4
 - Kleppholt frå 20 til 4
 - Froland frå 20 til 5
 - Skålebygdi frå 20 til 5
 - Midjås frå 20 til 5
 - Åsland frå 20 til 7
 - Nordbygdi frå 20 til 10
 - Svingen frå 20 til 5
 - Åmdalsverk frå 20 til 5
 - Austheii frå 20 til 10
 - Eidsborg frå 20 til 5
 - Smørklepp frå 20 til 5
 - Lårdal frå 20 til 10
 - Kvålsgrend frå 20 til 5

Merknader frå fylkeskommunen, fylkesmannen og vegvesenet vedkomande samanhengar og lesbarhet av plankart, føresegner og teiknforklaring vert innarbeidd i planen før kunngjering. Vedlagt revidert føresegn vert godkjent.

Frå handsaminga i Kommunestyret - 13.09.2005:

Randi Felland sette fram fylgjande framlegg:

Prinsipalt:

Arealdelen for Hallbjønnsekken sør og vest samt SH7 Gamasfit, Buin Sauli og Hylebu-Åmli blir vedtekje. Resten av arealdelen blir utsett.

Subsidiært:

1. Byggeforbod.

Der det er ynskeleg med ferdsel langs vassdrag, skal bygginga lang vassdrag vurderast i samband med reguleringsplanen og i samband med enkeltsaker.

2. Gult område.

Det gule området i Botnedalen blir auka, slik at det går til 1000 m grensa.

3. Spreidd hyttebygging.

Omfanget skal vera slik det var i høyringsutkastet med t.d. 35 hyttetomter i Botnedalen osv, sjå kartet.

4. Setningen i føresegnene.

”Det bør og takast omsyn til biologisk mangfald” bør gå ut.
(Årsaka til det er at ein ikkje skal låse seg meir enn nødvendig).

5. Vassdrag.

Ein kosmetisk endring: Under punkt 5 heiter det: ”Vassareal for ålment fleirbruk.”
Berre stå: **Vassareal.**”

Venke Bakke sette fram fylgjande framlegg:

”Endring i revidert føresegn.

Kommuneplanens arealdel

Vedtak som i formannskapet men med vedlegg:

Endring av føresegn: punkt 1.1.3

Det skal ikkje byggast fritidsbustader nærare enn 100 meter frå vann og vassdrag.

Punkt 2.

Driftshytter kan byggast etter nærare vurdering av drifta.

Driftshytta kan ha ein maksimal storleik på 25m².”

Avrøysting:

Framlegget frå Randi Felland og formannskapet si tilråding vart sett opp mot kvarandre, og gav fylgjande resultat:

”Prinsipalt” punkt i framlegget frå Randi Felland fall med 19 mot 1 røyst.

Subsidiære punkt:

”1. byggeforbod.” punkt i framlegget frå Randi Felland fall med 19 mot 1 røyst.

”2. gult område.” punkt i framlegget frå Randi Felland fall med 18 mot 2 røyster.

”3. Spreidd hyttebygging.” punkt i framlegget frå Randi Felland fall med 17 mot 3 røyster.

”4. Setningen i føresegnene.” punkt i framlegget frå Randi Felland fall med 18 mot 2 røyster.

”5. Vassdrag.” punkt i framlegget frå Randi Felland fall med 19 mot 1 røyst.

Framlegget frå Venke Bakke og tilrådinga frå formannskapet vart så sett opp mot kvarandre og gav fylgjande resultat:

”Kommuneplanens arealdel” punkt i framlegget frå Venke Bakke fall med 18 mot 2 røyster.

”Punkt 2” i framlegget frå Venke Bakke fall med 18 mot 2 røyster.

Formannskapet si tilråding vart såleis vedteke.

Vedtak i Kommunestyret - 13.09.2005:

Kommunestyre godkjenner arealplanen for Tokke kommune med følgjande endringar:

- Omfanget av antal spreidde hytter reduserast som følgjer:
 - Byrtedalen frå 30 til 20 hytter
 - Botnedalen frå 35 til 15 hytter
 - Strandstøylsdalen frå 15 til 5 hytter
 - Bessedalen frå 20 til 10 hytter
 - Hylebu-Åmli frå 15 til 5 hytter
- Omfanget av antal spreidde bustader/yrkesbygg reduserast som følgjer:
 - Byrte frå 20 til 10
 - Mo/Håtveit frå 20 til 5
 - Jarbrend frå 20 til 4
 - Åsgrend frå 20 til 4
 - Kleppholt frå 20 til 4
 - Froland frå 20 til 5
 - Skålebygdi frå 20 til 5
 - Midjås frå 20 til 5
 - Åsland frå 20 til 7
 - Nordbygdi frå 20 til 10
 - Svingen frå 20 til 5
 - Åmdalsverk frå 20 til 5
 - Austheii frå 20 til 10
 - Eidsborg frå 20 til 5
 - Smørklepp frå 20 til 5
 - Lårdal frå 20 til 10
 - Kvålsgrind frå 20 til 5

Merknader frå fylkeskommunen, fylkesmannen og vegvesenet vedkomande samanhengar og lesbarhet av plankart, føresegner og teiknforklaring vert innarbeidd i planen før kunngjering. Vedlagt revidert føresegn vert godkjent.

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Tekst med **utheva** skrift er juridisk bindande føresegner. Anna tekst er retningslinjer til bruk i sakshandsaminga.

HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR

Reguleringsplanar, bebyggelsesplanar og disposisjonsplanar som er lista opp skal framleis gjelde:

Reguleringsplanar:

- R1. Dalen
- R2. Åmdals Verk
- R3. Hallbjønnsekken vest
- R4. Hallbjønnsekken sør
- R5. Glosliheia 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 føresegner) vert omfatta av plankrav for byggeområde. Øvrige disposisjonsplanar er lagt ut som formål spreidd hytteområde og kan byggast ut i trå med plan.

1. BYGGEOMRÅDE (PBL § 20-4 nr 1)

1.1 FELLES FOR BYGGEOMRÅDA

I byggeområda kan det ikkje gjevast løyve til bygge- og anleggstiltak etter § 93 før det ligg føre reguleringsplan (§ 20.4, nr 1). Med bygge- og anleggstiltak er meint t.d. nye vegar/anlegg og nye hytteeiningar. Alle planframlegg skal sendast fylkeskommunen til uttale, jfr. Kulturminnelova § 9.

1.1.1 Fareområde: I byggeområde som kan vere utsett for flaum og ras/skred (jord/snø) skal det ligge føre fagleg dokumentasjon på tryggleik/ ROS-analyse før byggeløyve vert gjeve. I samband med utarbeiding/ending av reguleringsplan/ bebyggelsesplan skal dokumentasjonen leggst fram ved fremjing av planframlegget.

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

Langs høgspenliner over byggeområde for bustader, gjeld byggeforbodssoner 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 ending av reguleringsplanar for byggeområde og ved planlegging av nye bustadområde.

1.1.3 Føresegner: Føresegnene til byggeområda gjeld berre i dei høve der det ikkje vert plankrav. Der det vert krav om reguleringsplan vert føresegnene å sjå på som retningsliner til reguleringsarbeidet.

Det bør ikkje førast 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 tiltaket er til gagn for friluftinteressene.

1.1.4 Retningsliner til utarbeiding av reguleringsplan i byggeområde:

- I byggeområde for fritidsbustader skal storleik på bygningar samt møne- og gesimshøgde vurderast og fastsettast i høve til landskap og kvalitetar i kvart einskild område.
- Hyttene skal plasserast slik at dei ikkje vert unødig eksponert i høve til riksveg og hovudløypenett i området.
- Bygningane skal ha ein god utsjånad der taktekking, fargeval, vindauge, kledning m.m. er viktige delar som skal verte vurdert og fastsett reglar om i reguleringsplanane.
- Ved fremjing av reguleringsplanar skal det leggjast ved eigne vurderingar i høve til byggeskikk, med grunngjevingar 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 bueiningar vert tekne i bruk. Det skal leggjast til rette for tilstrekkeleg leikeareal og barnehagar.

1.2 BUSTADOMRÅDE

1.2.1 Felles

Ved endring av reguleringsplanar, fortetting i eksisterande bustadområde og planlegging av nye område skal det takast særleg omsyn til god byggeskikk og styrking/ivaretaking 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 særeigne arkitekturen og landskapsløysinga som området har i dag.

Før utbygging av nytt bustadområde på Huvestadodden skal det liggje føre plan for uttak og disponering av grusressursane i området. Bustadfeltet skal planleggjast på ein måte som gjev optimale høve for utnytting av grusressursane. Avslutningsplan for dei ulike delane av grusuttaket skal vurderast og sjåast i samanheng med utbyggingsrekkefølge i bustadområdet. Tiltak i samband med støy- 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 takutstikk.

I samband med vidare utbygging innanfor byggeområda på Hallbjønnsekken skal avkøyrleproblematikken sjåast nærare på for området samla sett. Det same gjeld tilgang til skiløyper, utfartsområde og grøntkorridorar samt parkeringsanlegg 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-områda kan det ikkje gjevast løyve til andre tiltak enn dei som er knytt til stadbunden næring (tradisjonelt landbruk).

Alle landbruksveggar 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. Landbruksnemnda 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 støymlar.

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

2.1 FELLES FØRESEGNAR FOR LNF-OMRÅDE MED HØVE TIL SPREIDD UTBYGGING

Føresegnene knytt til spreidd utbygging gjeld berre i dei tilfella der det ikkje vert plankrav. Der det kjem inn krav om bebyggelsesplan vert føresegnene å sjå på som retningslinjer til planarbeidet.

2.1.1 Plankrav:

- **For utbygging av bustader eller hytter som omfattar 5 einingar eller meir, inklusive eksisterande, skal det lagast bebyggelsesplan før byggeløyve kan gjevast.**

- For utbyggingar som omfattar mindre enn 5 einingar skal det saman med byggesøknad leggjast ved prosjektskisse/situasjonsplan som syner plassering av bygningar, tilkomst, biloppstillingsplass og terrengtilpassing.
- Ved oppføring av yrkesbygg i SBY-områda 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 høg og middels bonitet.
- Det bør takast omsyn til registreringar av biologisk mangfald.
- Avstand til vassdrag som i pkt. 1.1
- **Utbygginga skal nytte eksisterande godkjende avkøyringar mot offentleg veg.**
- **Det kan ikkje byggast i område som er merka av som viktige kulturlandskap.**
- **Utbygging i opne grender/kulturlandskap skal plasserast vekk frå gardstun, høvesvis 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 bebyggelsesplan/enkeltsaker krevje framlagt fagleg dokumentasjon på tryggleik/ROS-analyser.**

2.2 LNF-OMRÅDE MED HØVE 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 søknad 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 byggegrunnen skal det setjast krav til granskingar før byggearbeid vert sett i gang og evt. krav om tiltak for å minske radon i innelufta.

Oversikt over område med tillatt ny spreidd bustad- og yrkesbygg (SBY) med oppgjeve omfang:

SBY 1.	Byrte	10
SBY 2.	Mo/ Håtveit	5
SBY 3.	Jarbrend	4
SBY 4.	Åsgrend	4
SBY 5.	Kleppholt	4
SBY 6.	Froland	5
SBY 7.	Skålebygdi	5
SBY 8.	Midjås	5

SBY 9.	Åsland	7
SBY 10.	Nordbygdi	10
SBY 11.	Svingen	5
SBY 12.	Åmdals Verk	5
SBY 13.	Austheii / Krossli	10
SBY 14.	Eidsborg	5
SBY 15.	Smørklepp	5
SBY 16.	Lårdal	10
SBY 17.	Kvålsgrend	5

Ved oppføring av yrkesbygg i grendene og attmed busetnad skal ein unngå å tillate næringar som kan gje ulemper, slik som støy-, lukt- og støvplager. Planutvalet kan krevje utarbeidd særskilde utgreiingar og planar for konfliktfylte tiltak.

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

Kommunen har ei streng haldning til omdisponering og frådelling av bustader til fritidsbustader.

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

2.4 LNF-OMRÅDE MED HØVE FOR SPREIDD HYTTEBYGGING

Nye og eksisterande hytter kan byggjast ut til 150 m² BRA. Det kan tillatast bygging av frittstående anneks / uthus på inntil 30 m² BRA. Over tregrensa (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 frådelling og bygging av fritidsbustader nærare busetnad, dyrka mark eller større samanhengande dyrkingsareal og støyplanlegg enn 100 meter.

Ved påbygg og oppføring av uthus skal det leggjast vekt på god estetisk utforming, evt. tilpassing til eksisterande og omkringliggjande bygg, samt god landskapstilpassing.

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

For hytter med innlagt vatn og evt. avlaup (wc) skal det søkjast om utsleppsløyve.

Gamle disposisjonsplanar.

Disposisjonsplanar som er lista under kan byggast ut etter plan. Kommunen kan krevje ytterlegare konsekvensutgreiing for t.d. ras og flaum i utsette område før byggeløyve vert gjeve. Plannr., navn, årstal planen er godkjent, og antal ubebygde tomter gjeng fram av oversikten.

D1	Grønlid	1978	2
D2	Grønlid S.	1983	4
D3	Skinan	1973	4
D4	Solberg	1976	4
D5	Sætre	1980	4
D6	Omland	1980	3
D7	Fjellet Søndre	1974	2
D8	Nedstebø	1975	3
D9	Huso	1976	3
D10	Skjelvik	1982	4
D11	Plassen	1982	0
D12	Moen	1975	3
D13	Fjellstøyl	1974	1
D14	Flostøylheia	1978	6
D15	Straand	1985	6
D16	Velebekkroi	1974	0
D17	Berehommen	1978	0
D18	Venås	1984	0
D19	Kuskar	1974	1
D20	Skafså	1976	1
D21	Grimdalsbakkane	1975	0
D22	Lie	1983	6
D23	Solvang	1984	0
D24	Lauvik	1982	10

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

SH 1.	Krokmyr	5
SH 2.	Byrtedalen	20
SH 3.	Botnedalen	15
SH 4.	Strandstøyldalen	5
SH 5.	Bessedalen	10
SH 6.	Hylebu – Åmli	5
SH 7.	Gamasfit	5
SH 8.	Omdal	5
SH 9.	Stemmetjønn	5
SH 10.	Langesæ nord	5
SH 11.	Grønli	5
SH 12.	Langesæ sør	5
SH 13.	Hovdevatn	8

SH 14.	Sandvik	10
SH 15.	Fjelle	10
SH 16.	Skoftedalen/Kvernvatn	10
SH 17.	Skatter	5
SH 18.	Djupetjønn – Borsæ	7

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

3.1 Område for uttak av sand, grus og fyllmasse.

Når ressursen er tømt skal området først attende til opprinneleg terreng så langt det let seg gjere.

I samband med søknad om nye og opning av gamle masseuttak er det krav om reguleringsplan. Planen skal syne/skildre 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 VASSDRAG (§ 20 – 4, nr. 5)

Verna vassdrag

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

Miljømål for vassdrag er skildra i planomtala kap. 7.

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

Kommunen har fylgjande haldningsklasser til avkøyrslar:

- 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/akselrestriksjonar.

PLANINFORMASJON

Viktige kulturlandskapsområde

Oversikt over freda kulturminne:

Gnr	Bnr.	B.type	Eigedom
12	1	Bur	Nedre Kvålo
12	6	Bur	Øvre Kvålo
16	4	Loft	V. Heggtveit
26	1	Garasje	Kleppo
35	2	Loft	Ø. Vindlaus
43	5	Veslebur	Heimegard
47	1	Loft/bur	Breiland
47	1	Loft/bur	Breiland
68	2	Loft	Fjelle S. Ø.
98	1	Loft/bur	Skredtveit
100	2	Låve	Vadder
101	1	Bur/loft	Midjås S.
122	1	Loft	Viken
128	2	Stove	Bilstad S.
128	2	Loft	Bilstad S.
132	1	Loft	Kolkjen
133	3	Loft	Skafså
133	5	Loft	Storåslid
140	20	Stabbur	Aamlid
141	2	Loft	Bergland
143	1	Loft	Gaastjønn
143	1	Bur	Gaastjønn
146	2	Stabbur	Klauvreid
147	1	Bur	Lauvik

Framlegg til trase for høgfartsbane.

Anlegg/installasjonar knytt til kraftproduksjon

Dammar

Høgspenliner

Kraftstasjonar