

# FØRESEGNER OG RETNINGSLINER Arealplan 2005-17

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

## HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR

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

### **Reguleringsplanar:**

1. Dalen
2. Åmdals Verk
3. Hallbjønnsekken vest
4. Hallbjønnsekken sør
5. Glosliheia hyttegrend
6. Lårdal sentrum
7. Høydalsmo sentrum
8. Sauli
9. Svivom
10. Digernes
11. Svivom 2
12. Rogdeli
13. Vendalen
14. Buin

### **Bebyggelsesplanar:**

15. Krokmyr
16. Eirungsbu

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

### **Disposisjonsplanar:**

Disposisjonsplanar som ligg i byggeområde er ikkje nemt. Antal ubebygde tomter, navn og årstal planen er godkjent 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	Velebakkroi	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

## **1. BYGGEOMRÅDE (PBL § 20-4 nr 1)**

### **1.1 FELLES FOR BYGGEOMRÅDA**

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

**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.**

**I område som er omfatta av “rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag, RPR” er avstandsgrensa 100 m.**

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 ferdsl eller der tiltaket er til gagn for friluftinteressene.

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 takteking, 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 grunngevingar 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.**

**Rikspolitiske retningsliner for born og unge skal nyttast ved ending av reguleringsplanar for byggeområde og ved planlegging av nye bustadområde.**

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

## **1.2 BUSTADOMRÅDE**

### **Eksisterande**

Ved endring av reguleringsplanar i eksisterande bustadområde 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 landskapsløyninga som området har i dag.

### **Nye**

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 HYTTE - OG TURISTOMRÅDE**

### **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**

**Eksisterande og nye hytter som ikkje er omfatta av regulerings- eller bebyggelsesplan kan byggast ut til inntil 150 m<sup>2</sup> BRA og med frittstående anneks / uthus på inntil 30 m<sup>2</sup> 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)**

### **2.1 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**

**I LNF-områda kan det ikkje gjevast løyve til andre tiltak enn dei som er knytt til stadbunden næring (tradisjonelt 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. Landbruksnemnda skal uttale seg til byggetiltak i denne sona.

Driftshytter kan byggast etter ei nærare vurdering. Driftshytter kan ha ein maksimal storleik på 50 m<sup>2</sup> 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 støyilar.

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.

## **2.2 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.**

**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 leggast ved projektskisse/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.**

Kriterier for lokalisering av spreidd utbygging:

- Det bør ikkje byggast 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/enkelt saker krevje framlagt fagleg dokumentasjon på tryggleik/ROS-analyser.**

## **2.3 LNF-OMRÅDE MED HØVE FOR SPREIDD BUSTAD- OG YRKESBYGG**

### **EKSISTERANDE, SPREIDD BUSETNAD 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 takteking.

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.

### **NYE SPREIDDE BUSTADBYGG OG YRKESBYGG**

**Før nye bueningar vert teke i bruk skal det vere ordna trygg tilkomst til skular.**

I område der det kan vere fare for radon i byggegrunnen skal det setjast krav til granskningar 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	20	
SBY 2. Mo/ Håtveit	20	
SBY 3. Jarbrend		20
SBY 4. Åsgrend	20	
SBY 5. Kleppholt	20	
SBY 6. Froland	20	
SBY 7. Skålebygdi	20	
SBY 8. Midjås	20	
SBY 9. Åsland	20	
SBY 10. Nordbygdi	20	
SBY 11. Svingen	20	
SBY 12. Åmdals Verk	20	
SBY 13. Austheii / Krossli	20	
SBY 14. Eidsborg	20	
SBY 15. Smørklepp	20	
SBY 16. Lårdal	20	
SBY 17. Kvålsgrind	20	

I tillegg til bygging av bustader kan det i desse områda tillatast bygging av yrkes-/næringsbygg. **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**

### **EKSISTERANDE SPREIDD HYTTEBYGGING**

**Eksisterande hytter kan byggjast ut til 150 m<sup>2</sup> BRA. Det kan tillatast bygging av frittståande anneks / uthus på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA. Over tregrensa (900 m.o.h) kan eksisterande hytter byggjast ut til inntil 60 m<sup>2</sup> BRA og uthus på inntil 10 m<sup>2</sup> BRA.**

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

### **NY SPREIDD HYTTEBYGGING**

**Hytter kan byggjast ut til 150 m<sup>2</sup> BRA. Det kan tillatast bygging av frittståande anneks / uthus på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA.**

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

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 verte vurdert og fastsett reglar om i bebyggelsesplanane. Plassering av hyttene samt møne- og gesimshøgde skal bli vurdert 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.

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

SH 1.	Krokmyr	5
SH 2.	Byrtedalen	30
SH 3.	Botnedalen	35
SH 4.	Strandstøydalen	15
SH 5.	Bessedalen	20
SH 6.	Hylebu – Åmli	15
SH 7.	Gamasfit (Hallbjønns.)	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)

Område for uttak av sand, grus og fyllmasse.

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

I samband med søknad om masseuttak skal det leggjast fram uttaksplan. 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