IV Føresegner og retningsliner

Planen er utarbeidd med heimel i Plan og bygningslova av 1985:
LOV-14.JUNI-1985-NR.77 (Pbl.1985).

Generelle føresegner

Pbl. § 20-4, andre ledd, bokstav f:

A - Byggegrenser
Bygging og tiltak som nemnt i Pbl. §§ 84 og 93 er forbode innanfor følgjande avstandar til vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand:

- langs Otra nord for Ose bru: 50 meter
- langs Otra/Byglandsfjorden sør for Ose bru: 75 meter
- innafor område med verna vassdrag: 100 meter
- til andre/mindre vassdrag/bekkar: 30 meter

Som bekkar reknast bekk som kjem fram på kart i målestokk 1:50 000.

Der det ligg offentleg veg nærare Otra/Byglandsfjorden enn 75 meter, gjeld vegen som byggegrense.

1. Område avsett til utbyggingsføremål

1.1 Plankrav

Pbl. § 20-4, andre ledd, bokstav a og b:

B– Generelt plankrav
I område avsett til utbyggingsføremål kan arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova §§ 81, 86 a, 86b og 93 samt frådeling til slike føremål ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Utarbeiding av reguleringsplan (teknisk framstilling og innhald) skal vere i tråd med den kravspesifikasjon som til ei kvar tid gjeld.

C - Utforming
Bygg der ålmenta skal ha tilgjenge skal utformast etter prinsippet om universell utforming.

D - Rekkefølgjekrav
Utbygging kan ikkje setjast i gang før det er godkjent utbyggingsplanar med fastsett rekkefølgje for ferdigstilling av vassforsynings- og avlaupsanlegg, veganlegg og avkøyring samt framføring av straum og telekommunikasjon.

E - Fellesareal
Fellesareal som til dømes felles parkeringsplassar, tilkomstvegar, friområde og leikeplassar skal opparbeidast og ferdigstillast til bruk samstundes med at tomtene blir bygd ut.

Retningsliner for utbygging

1. Lokalisering og utforming av nye bygg skal skje slik at dei harmonerer med eksisterande bygningsmiljø med tanke på tomteplassering, struktur, volum, takform, materialbruk og farge. Det skal nyttast materialar som høver saman med omgjevnadene. Bygningane skal òg kunne gjenspegle preg og byggeskikk frå si tid.
2. Nye bygningar skal plasserast skånsamt i terrenget slik at landskapet ikkje blir vesentleg endra. Terrenginngrep skal samlast og minimaliserast. Landskapselement som bekkar, kantvegetasjon, grøntdrag, friområde og andre naturareal med økologisk funksjon skal bevarast. Ein bør unngå bortsprenging av terreng som gir synlege skjeringar og drastiske endringar i eksisterande vegetasjon før utbygging. Omsynet til automatisk freda kulturminne og verneskogreglane skal ivaretakast.
3. Bygland kommune kan inngå utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbyggarar som fremmar reguleringsplan eller bebyggelsesplan for utbygging.
   Slike avtalar er verkemiddel for å sikre gjennomføring av utbygging i tråd med mål i kommuneplanen. Utbyggingsavtaler kan bli inngått i samband med handsaming av reguleringsplanar og bebyggelsesplanar. Avtalar skal gjensidig forplikte partane med omsyn til kvalitet på bygg, utomhusareal, infrastruktur, fellesområde og felles tiltak.
4. I samband med regulering til utbyggingsføremål skal det setjast krav om utarbeiding av risiko- og sårbarheitsanalyse. Det gjeld med omsyn til mogleg flaum, rasfare, støy, trafikktryggleik og stråling. I byggeområde for bustader og fritidsbustader må det undersøkjast om det er radonstråling eller anna farleg stråling før ein tillet utbygging.
5. Utbygging skal ikkje kome i konflikt med automatisk freda eller prioriterte kulturminne.
6. Vegvesenet sin rammeplan for avkøyrsler skal gjelde.

1.2 Bustader

Funksjonskrav for leikeareal
Pbl. § 20-4, andre ledd, bokstav d

F - Leikeareal
Leike- og opphaldsplassar ute, herunder akebakkar og skiareal, skal inngå i reguleringsplanar for bustadfelt. Desse skal ha ei skjerma plassering og gode soltilhøve. Leike- og opphaldsplassar ute skal ikkje plasserast i nærleiken av høgspent kraftleidning.

Generelle retningsliner for bustadområde:

Ved planlegging av nye bustadfelt eller omregulering av eldre tilsvarande felt, skal omsynet til barn og unge sine behov for leike- og opphaldsplassar og trygge gang- og sykkelvegar og anna trafikksikring prioriterast. Gangvegar skal planleggast slik at dei ivaretek lettvint og naturleg ferdsle internt i og mellom bustadfelt.

1.3 Fritidsbustader

Føresegner for byggeområde til fritidshus og hytter

Pbl. § 20-4, andre ledd, bokstav b

G – Byggeområde for fritidshus og hytter
I framtidige byggeområde for fritidshus/hytter kan ikkje utbygging finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan, og følgjande tilhøve er tilfredsstillande ordna:

- vassforsyning, avlaup og renovasjon
- vegløysing og parkering
- plan for evt. framføring av elektrisk straum- og telenett.

H – Byggeområde for fritidshus og hytter i Skomeheia
I området Skomeheia–Vestre Træledalen kan ikkje utbygging finne stad før vegløysing mot Åseral–Bortelid er realisert. Denne føresegna gjeld for område som er merka særskilt i tabellen over framtidige utbyggingsområde.

Generelle retningsliner for fritidshus

1. Maksimalt bebygd areal for nye fritidshus skal fastsettast etter ei vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggande bygningsmiljø. Som hovudregel bør nye einskildtomter ikkje overstige 1 dekar. Antalbueiningar pr. tomt skal fastsetjast i reguleringsplan/bebyggelsesplan.
2. For fritidshus skal det nyttast materiale som er tilpassa omgjevnadene og stadeigne trekk i byggeskikken. Fritidsbustader skal vere i naturtilpassa fargar.
3. Fritidshus skal ha ei best mogleg tilpassa plassering i terrenget. Ein skal unngå plassering på høgdedrag. Terrenginngrep skal avgrensast til eit minimum. Fritidshus bør plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon kan bevarast.
4. Ved plassering av fritidshus skal det takast omsyn til tomta si utforming og allmenta si rett til ferdsel i området, og til sti- og løypenett.
5. Leike- og opphaldsplassar ute skal inngå i reguleringsplanar. Desse skal ha ei skjerma plassering og gode soltilhøve. Leike- og opphaldsplassar ute skal ikkje plasserast i nærleiken av høgspent kraftleidning.
6. Hovudregelen er at det berre skal vere ein bygning på kvar tomt.
   I denne samanheng blir hytter og anneks sidestilt.
7. I uthus, boder, utedoar, båthus, garasjar og liknande skal det ikkje installerast eldstad.
   Golv, veggar og tak skal ha enkel kledning/tekking og vere uioslert.
   Slike bygningar skal ha eit avgrensa antal vindauge, med utvendige mål max. 60x60 cm. Det er ikkje høve til å bygge kvist/ark eller hems på slike bygningar.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

Retningsliner

Nye bygg i LNF område skal ha størrelse og utforming som passar til byggeskikken i området.

Bygland kommune

Arealdelen av kommuneplanen 2011-2022

TEIKNFORKLÅRING PBL § 20 - 4

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

Noverande | Framtidig

- Bustadområde
- Fritidsbustad
- Næringsverksemd
- Industri
- Forretning
- Offentleg bygning
- Bygning med særskilt almennyttig føremål
- Kommunaltekniske anlegg
- Grav- og urnelund
- Friområde
- Idrettsanlegg
- Anna byggeområde

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

- LNF - utan føresegn

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

- Masseuttak

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

- Bandlegging etter lov om naturvern

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

- LNF-område vatn og vassdrag
- Drikkevasskjelde
- Annan særskilt bruk eller vern

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

Noverande | Framtidig

- Parkering
- Hamn
- Hovudveg
- Hovudveg tunnel
- Hovudveg bru
- Samleveg
- Samleveg bru
- Atkomstveg
- Atkomstveg bru
- Gang-/sykkelveg

Restriksjonar etter anna lovverk enn PBL

- Nedslagsfelt for drikkevatn
- Verna vassdrag i verneplan for vassdrag

Andre kartsymbol

- Kraftline
- Planavgrensing
- Grense for arealbruk
- Grense for retningslineområde
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for strandsoneplan
- Vassdrag til utgreiing for kraftproduksjon
- Utviklingsområde
- 123 Dokumentnummer i planomtale
- Dokumentnr - strek

N

Kartet er laga av Bygland kommune

Målestokk: 1:60000
Ekvidistanse: 20 m

2.3 Spreidd bustadbygging i LNF-område

Retningsliner

Bygningar for fast busetnad i LNF-område

I LNF-område innafor eksisterande bygdelag er frådeling til bustadformål i samsvar med kommuneplanen sine intensjonar.
Dersom frådeling etter jordlova og plan- & bygningslova er gitt, er det ordinær byggesakshandsaming knytttil utbygging innafor desse områda.

a) Frådelingar skal handsamast etter jordlova.
b) Tilkomstvegar skal ikkje leggast i konflikt med gardstun eller landbruksvegar.
c) Bustader skal plasserast minimum 30 m frå automatisk freda kulturminne.
   Søknader om nye bustader i LNF-område skal sendast på høyring til Aust-Agder fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
d) Byggegrenser gjeld jf. pkt. 1.1.1 Generelle føresegner (A).
e) Bustader skal plasserast minimum 50 meter frå riksveg og 15 meter frå fylkesveg og kommunal veg. Bustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjende avkøyrsler, og skal ha godkjent vatn- og avløpsanlegg jf. pbl. §§ 65 og 66.
f) Der det skal byggast ei gruppe med meir enn 3 hus er det krav om godkjent bebyggelsesplan. Ei gruppe er bygg som er planlagt nærare kvarandre enn 200 m i rett line.

2.4 LNF- spreidd bygging av fritidshus og hytter

Retningsliner

Arealgrense og mønehøgde for fritidshus og hytter i LNF-område

Totalt BYA for fritidshus i LNF-område kan ikkje overstige 80 m^2.
Maks. mønehøgde er 5,0 meter.

3. Område for råstoffutvinning

Massetak - føresegn

Jf.Pbl. § 20-4, andre ledd, bokstav a

I - Massetak
Opning av nye massetak eller utviding av eksisterande slike kan ikkje settast i verk før området inngår i godkjent reguleringsplan med føresegner som gjev føringar for drift, uttak og avslutning.

Retningsliner

1. For at råstoffutvinning skal kunne halde fram på eksisterande område, må det i løpet av toår etter vedtatt kommuneplan vere utarbeidd og godkjent reguleringsplan og plan for drift, uttak og avslutting av kvart område.
2. Ved regulering til uttak må det takast omsyn til landskapsbiletet og sikrast estetisk gode løysingar.
   Randsoner og kantvegetasjon, spesielt inntil vassdrag, skal takast vare på.
   Det skal stillast krav om driftsplan.
3. Ved regulering til råstoffutvinning må tryggleiksomsynet til nærmiljøet vere ivaretatt og sikra.
4. Ved regulering for masseuttak knytt til vassdrag skal ikkje naturlege elveløp endrast.
   Masseuttak skal ikkje skje i område som er påverka av flaum.

4. Bandlagde område

Retningsliner

1. Innanfor område avmerkt som viktig kulturminneområde i kommuneplanen skal nye tiltak særskilt tilpassast dei kulturhistoriske verdiane i området.
   Større tiltak og naturinngrep skal ikkje tillatast.
2. Landbruksnæring kan halde fram i slike område.

5. Område for vern og bruk av vassdrag

5.2 Nedslagsfelt for drikkevatn

Retningsliner

1. Før reguleringsarbeid vert sett i verk innafor nedslagsfeltet for Grendi vassverk, skal det gjennomførast konsekvensanalyse m.o.t. mogeleg forureining av drikkevasskjelde.
2. Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp.
3. Vassdragsnære område bør ikkje avdekkast eller overflatebehandlast, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget.

5.3 Annan særskilt bruk eller vern

Retningsliner

Før krypsivtiltak vert sett i verk, skal det utarbeidast detaljplanar som kan godkjennast av berørde myndigheiter. Planane skal avklare følgjande tilhøve:

1. Plassering av lenser.
2. Oppsamlingsområde for handtering av krypsiv.
3. Riggområde, tilkomst og tekniske anlegg.
4. Omsyn til natur, friluftsliv og anna ferdsle.

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet - stamveg

Retningsliner

1. Eventuelle endringar av tracèval for Rv.9 skal avklarast gjennom eigen reguleringsplan.
2. Omsynet til eksisterande busetnad, næringsverksemd, landbruk, trafikktryggleik og landskapsbilete må vektleggast sterkt ved vurdering av ulike alternativ.