



# Kommunedelplan for Ljosland 2006 - 2030

## Åseral kommune

Vedteken av kommunestyret i Åseral 01.11.07

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

- Fritidsbebyggelse. H 1 - H 6
- Erverv. N 1 - N 5
- Offentlig bebyggelse. O 1 - O 2
- Kommunalteknisk anlegg. K 1 - K 3
- Idrettsanlegg. F 1 - F 4
- Bustadområde. B 1

### LNF - område(Pbl §20-4, 1.ledd nr.2)

- Landbruk, natur og friluftsområde
- LNF-område for spreidd hyttebygging. Spr 1

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

- Masseuttak. R 1

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

- Drikkevannskilde
- LNF-område i sjø og vassdrag

### Viktig ledd i komm.systemet (Pbl §20-4, 1.ledd nr.6)

- Hovedvei
- Samlevei
- Gangvei
- Parkering

### Bandlagt område (Pbl §20-4, 1.ledd nr.4)

- Nedslagsfelt for drikkevann
- Kulturminne. BI1 og BI2

Eksisterende	Framtidig

### Andre signaturar

- Avgrensing av planen
- Grense for arealbruksområde
- Grense for bandlagt område
- Grense retningslineområde

### Retningslinje

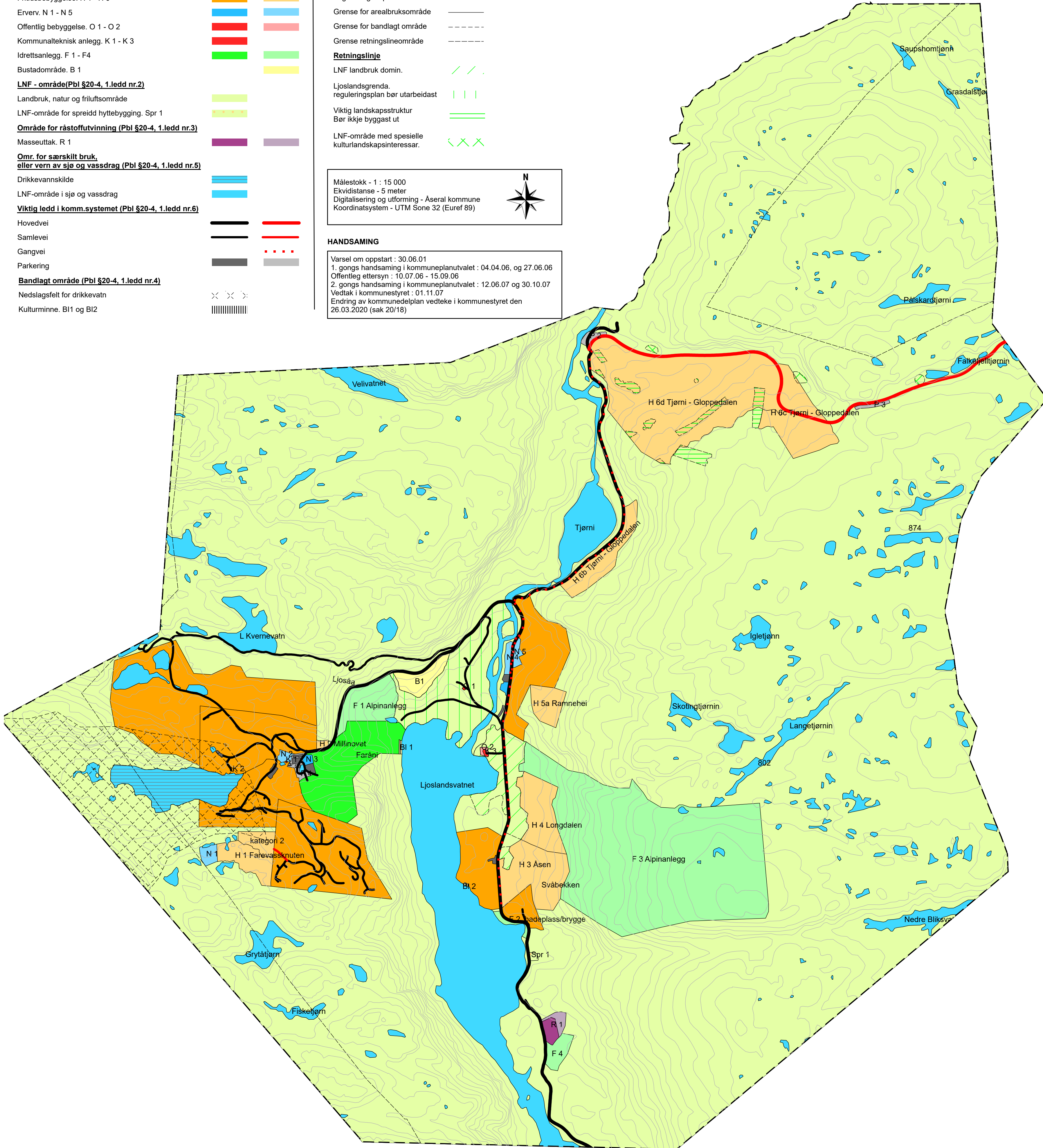
- LNF landbruk domin.
- Ljoslandsgrenda, reguleringsplan bør utarbeidast
- Viktig landskapsstruktur
- Bør ikkje byggast ut
- LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteressar.

Målestokk - 1 : 15 000  
 Ekvistanse - 5 meter  
 Digitalisering og utforming - Åseral kommune  
 Koordinatsystem - UTM Sone 32 (Euref 89)



### HANDSAMING

Varsel om oppstart : 30.06.01  
 1. gongs handsaming i kommuneplanutvalet : 04.04.06, og 27.06.06  
 Offentleg ettersyn : 10.07.06 - 15.09.06  
 2. gongs handsaming i kommuneplanutvalet : 12.06.07 og 30.10.07  
 Vedtak i kommunestyret : 01.11.07  
 Endring av kommunedelplan vedteke i kommunestyret den 26.03.2020 (sak 20/18)



### 8. Utfyllande føresegn

#### Generelle opplysningar

Kommunedelplanen for Ljosland inneheld plankart for arealbruk i målestokk 1:15000, føresegn, retningslinjer og tekstdel. Det er plankart og føresegn som er juridisk bindande. Arealdelen er skrivne med heimel i plan- og bygningslova (pbl.).

Kommunedelplanen skal leggast til grunn ved planlegging, utbygging og forvaltning av areala i kommunen (pbl. § 20-6).

Tidlegare godkjende regulerings- og bebyggelsesplanar gjeld framleis (pbl. § 20-6), og gjeld såleis føre kommunedelplanen.

Minst ei gong kvar valperiode skal kommunestyret vurdere kommunedelplanen, og om det er naudsynt med endring av planen (pbl. § 20-1).

Plankartet med føresegn er gjeldande frå den dato kommunedelplanen er endeleg vedteken i kommunestyret.

#### 8.1 Byggeområde (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 1)

8.1.1 I byggeområde skal ikkje arbeid og tiltak som nemnt i pbl. §§ 86a, 86b og 93 (tiltak som krev byggeøyve / byggemelding m.m.), samt frådeling til slike føremål, fi nne stad før området inngår i reguleringsplan (pbl. § 20-4.2.ledd bokstav a). Dette gjeld ikkje for friområde F 2 ved Ljoslandsvatnet. Her kan det leggast til rette for brygge, båtslipp, badeplass med tilhørende anlegg. Plankrav gjeld heller ikkje for område avsett til utviding av eksisterande alpinanlegg F 1.

Ved framtidig regulering av byggeområda H3 - H6 på Ljosland aust, skal det også settast av areal for næringsverksemd. Nærare avklaring vert gjort i detaljplanar.

Det er ein føresetnad at områda H3, H4, og F3 vert planlagt i samanheng.

8.1.2 I område avsett til utbyggingsføremål skal utbygginga ikkje skje for tekniske anlegg som elektrisitetsforsyning, vatn, avlaup og heilårs tilkomstveg er etablert (pbl. § 20-4.2.ledd bokstav b).

8.1.3 Rekkefølgekrava gjeld for utbygging i alle utbyggingsområde i kommunedelplan for Ljosland, inkludert fortetting i eksisterande felt.

Rekkefølgekrava er inndelt på ein slik måte at nokre rekkefølgekrav er felles for alle område (nye område/fortettingsfelt). I tillegg kjem rekkefølgekrav som berre gjeld for særskilte område, sjå kartvedlegg for avgrensing. (vest, sør og aust).

Før det vert gjeven byggeøyve til utbygging av nye hytteeiningar/fortetting av eksisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:

- Sklar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030 (vedlegg).
- Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030 (vedlegg).

Tiltakshavar skal gjere nærare avtale med kommunen om etableringa.

Detaljert oversikt over rekkefølgekrava fordelt på felles krav og krav til delområda:

Utbyggingsområde	Rekkefølgekrav
Ljosland	
Alle område	- Turløyper i kommunedelplanen (alle kategoriar) i området Ljosland (løype nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) - Krav om omdisponering av større private felles p-plassar i samband med at det blir lagt til rette for veg og p-plassar til hyttene i detaljreguleringsplanar
Ljosland Vest	- Grønli tjønn aktivitetsområde (A2) - Farstøldalen aktivitetsområde (A1) - Stikebosseia aktivitetsområde (A4) - P-plass Grønli tjønn (P1)
Ljosland Sør	- Gang og sykkelsti langs fylkesveg frå Kløystøl – Nedregardsbrua
Ljosland Aust	- Veg Bortelid - Ljosland (gjeld kun utbyggingsområde som ligg direkte i tilknytning til godkjent vegtrase) - Monn aktivitetsområde (A3) - P-plass Øvregardsbrua (P4) - P-plass Gloppedalen (P2) - P-plass dam Langevatn (P3)

8.1.4 Vidare detaljplanlegging skal sikre god terrengtilpassing av inngrep. Bygningar skal ikkje plasserast på toppar, høgdedrag og høgderekk, der dei vert liggande i silhuett.

8.1.5 Bygningar skal ha saltak, og tillat fargebruk er mørk bruk eller svart. Til taktekkning skal det nyttast torv på fritidsbustader (gjeld ikkje større bygg/leigehetsbygg). Parabolantennar og flaggstenger er forbode ved oppføring av fritidsbustader.

8.1.6 Mot vassdrag av ein viss storleik gjeld ei byggegrense på 50. meter. Dette med unntak av område N4 ved Monn, der minimum byggegrense er 20 meter. Avstand frå hovudløypenettet, og nye byggeområde skal minimum vera 20 meter. For tilkomstløyper til hovudløypenettet gjeld ein minimum avstand på 10 meter.

8.1.7 For utbyggingsområde i kategori 2 (jmfør plankartet), skal det takast særleg omsyn til god landskapsmessig tilpassing av bygningar og vegar. Vidare planlegging av desse områda skal byggje på ein detaljert landskapsanalyse. Dette for å sikre at inngrep vert tilpassa omgjevnadane. Vidare skal reguleringsplanen gi klare føringar for:

- Høveleg utnyttingsgrad, storleik, høgd, fargeval, materialval og plassering av bygningar, slik at dei på ein god måte gir inn i landskapet.
- Istandsetting av områda etter inngrep (jordkledding, tilsåing og opprydding)
- Sparing av vegetasjon utover det som er naudsynt for tiltaket.
- Optimal vegframføring med tanke på å minimalisere trongen for større fyllingar og skjeringar. Tverrprofi i og lengdeprofi i skal følgje planforslaget.
- Til planforslaget skal det følgje ein 3D visualisering av vegframføring og bygningar.

#### 8.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) utan bestemming om spreidd bygging (Pbl § 20-4 1. ledd nr. 2)

Oppføring av bustadhus og næringsbygg som ikkje er knytt til stadbunden næring er ikkje tillate (pbl. § 20-4.2. ledd bokstav c).

Oppføring av nye eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader, samt frådeling til slike føremål, er ikkje tillate (pbl. § 20-4.2. ledd bokstav e).

#### 8.3 LNF-område med bestemming om spreidd hyttebygging (Pbl 20-4.2. ledd, bokstav c)

8.3.1 I område Spr 1. er det opna for bygging av ei hytte. For utforming og plassering gjeld bestemmingane som i pkt. 8.1.4, og 8.1.5. Maks mønehøgd er sett til 5,5 m, og maks tillate T-BRA er sett til 150 kvdm.

#### 8.4 Område for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)

8.4.1 Drift utover allereie godkjent område krev utarbeiding av bebyggelsesplan for område.

#### 8.5 Område som er bandlagt (Pbl § 20-4.1.ledd nr. 4)

8.5.1 Bandlagt etter lov om kulturminne (Bl 1, og Bl 2)

8.5.2 Sikringszone rundt nedslagsfelt for drikkevatt etter bestemmingar i vassdragslova (Farevatn)

#### 8.6 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4.1.ledd nr.5))

8.6.1 For Farevatn og nedslagsfeltet til vatnet gjeld føresegn og krav slik det går fram av vassdragslova med forskrift.

#### 8.7 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 6))

8.7.1 Opparbeiding av veg samt g/s veg føreset utarbeiding av reguleringsplan. Opparbeiding av parkering krev minimum bebyggelsesplan.

8.7.2 For skiløyper og heilårsløyper er det ikkje plankrav for mindre inngrep for opparbeiding. Det vert føreset at inngrepet ikkje er vesentleg, jfr. Forskrift om sakshandsaming og kontroll i byggesaker, Statens byggtjeneste etat.

#### 8.8 Forholdet til kulturminnelova)

8.8.1 Forholdet til vernebestemmingane i kulturminnelova er ikkje avklara i kommunedelplanen. Dette skal gjerast ved detaljregulering.

#### 8.9 Dispensasjon

Kommuneplanutvalet kan gje dispensasjon frå planen dersom det etter plan- og bygningslova § 7 ligg føre særskilde grunnar.

#### 9. Retningslinjer

Retningslinjene under er rettleiande. Retningslinjene gjev i høve til føresegnene ei eire haldpunkt og føringar for praktisering av planen og i forhold til utarbeiding av regulerings- og bebyggelsesplanar.

#### 9.1 Vidare detaljplanlegging

Ved handsaming av detaljplanar skal plassering av vegar og bygningar merkast av i marka, slik at plassering kan kontrollast føre godkjenning av planen. I det vidare planarbeidet må ein ha ekstra fokus på å sikre naudsynt næringsareal. Nye tilkomstveg til utbyggingsområda skal minimum tilfredsstilla skogsbliveg kl. III. I tillegg skal dei asfalterast.

#### 9.2 Grunneigarsamarbeid

Vidare planlegging og utbygging skal skje gjennom grunneigarsamarbeid, slik at ein kan sjå større areal i samanheng. Ved utarbeiding av detaljplanar skal desse godkjennast av Ljosland Utmarkslag, for dei sendast til handsaming i kommunen. Planar for området som ikkje inngår i Ljosland Utmarkslag skal på høring i Ljosland Utmarkslag.

#### 9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett

Ein skal unngå hytter nær vassdrag, både i forhold til dyre/planteliv, og i forhold til målsettinga om å unngå ei privatisering av strandsona.

Det skal sikrast tilstrekkeleg med grøntareal i byggeområda, både med tanke på gjennomgåande grøntkorridorar og nærområde kor barn og unge kan leike og utfolda seg.

Omsyn til skiløyper og barmarksløyper er viktig ved utarbeiding av detaljplanar. I detaljplanar må det settast av ferdsselskorridorar som syner korleis tilførsla til hovudløypenettet skal skje.

#### 9.4 Risiko og tryggleik

I samband med all detaljplanlegging skal det gjennomførast ei risiko og sårbarhetsanalyse. Naudsynte tiltak og tillegingar skal gjennomførast i tråd med denne.

#### 9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle

All vidare planlegging skal følgje opp krava i "Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen". Ved detaljplanlegging skal det gjerast ei vurdering av tilgjenge for alle grupper, medrekna rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma.

#### 9.6 Rekkefølgebestemmingar og utbyggingsavtaler

Rekkefølgebestemmingar og utbyggingsavtaler er eit verkemiddel for å sikre gjennomføring av kommunedelplanane, og eit sentralt virkemiddel for opparbeiding/realisering av fellestiltak i områda. Utbyggingsavtale skal inngåast ved utarbeiding av detaljplanar. Viktige element i avtalen vil vera knytt til ansvar og kostnadsfordeling for etablering og drift av blant anna veg/ parkering, vatn og avlaup, el/tele, gatelys, tilrettelegging for ski og turløyper, gjerdehald med meir.

Utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmingar er eit viktig verktøy for å etablere ein infrastruktur som er tilpassa ei stadig aukande mengde tilreisande. Kommunen må utarbeide ei prioritetsliste for å få konkretisert dette mest mogleg. Dette vert gjort i samband med rullering av næringsplanen.

#### 9.7 Beiterettar

Ved utbygging av nye område føreset ein at spørsmål kring beiterettar og gjerdehald vert avklara. Ansvar for dette ligg hos utbygger.