

# **Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel - Evje og Hornnes kommune.**

**Vedtatt i kommunestyret sak 40/11 13.05.2011**

Juridisk bindende bestemmelser vedtatt med henvisning til Plan- og bygningsloven (pbl) LOV-2008-06-27-71  
Kommuneplanen omfatter hele kommunen. Det er for tiden ingen gjeldende kommunedelplaner.

## **Kapittel 1**

Virkeområde, forhold til eksisterende planer

### **§ 1.1 Virkeområde**

Disse bestemmelsene gjelder for arealdelen av kommuneplanen i Evje og Hornnes kommune 2011 – 2021.

### **§ 1.2 Forhold til andre planer**

Tidligere vedtatte disposisjons-, regulerings- og bebyggelsesplaner går foran kommuneplanens arealdel med bestemmelser, unntatt fra dette er revidert reguleringsplan Verksmoen av 14.11.1985 og Reguleringsplan Bjørnekro av 09.05.1977.

### **§ 1.3 Plankrav (pbl § 11-9 nr 1.)**

I områder avsatt til utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 a, d, k, l og m og § 20-2 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

For fremtidige områder for bebyggelse og anlegg, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 11-7 nr.1 og 2) gjelder følgende plankrav:  
Det kan ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven før området inngår i reguleringsplan. Endelig avgrensning av områdene til utbyggingsformål fastsettes i reguleringsplanen.

Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995 nr. 23 skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene.

## **Kapittel 2**

Generelle bestemmelser

### **§ 2.1 Virkeområde for kapittel 2**

Kapittel 2 gjelder med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder innenfor kommuneplanens arealdel, uavhengig av planformål.

## **§ 2.2 Tiltak langs vann og vassdrag (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.)**

Det er forbudt å sette i verk tiltak etter § 1-6. i plan- og bygningsloven i en avstand på 100 meter målt i horisontalplan fra hovedvassdragene

Otra, Kosåna (Mandalsvassdraget) og Tovdalsvassdraget. Det samme gjelder også for de følgende sidevassdragene til disse:

Dåsåna (t.o.m. Dåsvatn) med Sjerka (t.o.m. Vetrhusvatn) i Otravassdraget

Kjetsåna (t.o.m. Myrtjønn) i Otravassdraget

Øyvassbekken t.o.m. Øvre Øyvatn i Kosånassdraget

Lisleåna – Vasslandstjønn – t.o.m. Stålevatn i Kosånassdraget

Kallandsbekken – Lille og Store Olasvatn – t.o.m. Ørnelivatn i Kosånassdraget

Hovlandsåna t.o.m. Høvringsvatn i Tovdalsvassdraget, unntatt hyttefelt Vikstøl (Gnr. / bnr. 50/2, 50/5, 50/1, 67/14 og 67/1) hvor avstanden er 50 m målt i horisontalplan fra hovedvassdraget.

Samme forbud gjelder også i et belte på 50 m målt i horisontalplan langs øvrige vann og vassdrag større enn 2 daa.

## **§ 2.3 Estetiske bestemmelser (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.)**

For alle tiltak kan det stilles krav til en redegjørelse som viser tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

## **§ 2.4 Krav til uteplasser (pbl § 11-9 nr 5.)**

I reguleringsplaner skal det avsettes tilstrekkelig med grøntområder. Arealene skal gi beboerne mulighet for lek og aktivitet til alle årstider.

For planer med hovedformål bolig skal det finnes areal tilsvarende:

1. Nærlekeplasser: Alle boliger skal innen en gangavstand på 100 m ha en lekeplass med sand, benk og noe fast dekke. Det skal regnes minst 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Lekeplassene skal ha en størrelse på minst 50 m<sup>2</sup>.

2. Kvartalslekeplasser: Alle boliger skal innen en gangavstand på 300 m ha en kvartalslekeplass. Det skal regnes minst 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Kvartalslekeplassene skal ha en størrelse på minst 500 m<sup>2</sup>.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal nærlekeplass og kvartalslekeplass som boligen tilhører, være opparbeidet.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning og trafikkfare. Slike arealer skal ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftledning eller boligområdets hovedveisystem og skal ha et utendørs støynivå under 55 dBA. Areal brattere enn 1:3 eller tilfeldige restarealer skal ikke regnes med som en del av leke- eller uteoppholdsarealet.

## **§ 2.5 Krav om hensyn til grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6.)**

For boligområder og fritidsbebyggelse skal grønnstruktur ivaretas gjennom reguleringsplanen.

## **§ 2.6 Krav til parkering (pbl § 11-9 nr. 5)**

Det skal stilles krav til nødvendige parkeringsarealer i reguleringsplanen.

### **§ 2.7 Krav til avløp (pbl § 11-9 nr. 3)**

Det vil ikke bli godkjent nye avløpsordninger i form av tett- tank i nye hytteområder, verken felt eller enkelthytter.

## **Kapittel 3**

Fremtidige områder for bebyggelse og anlegg, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 11-7 nr.1 og 2)

### **§ 3.1 Virkeområde**

Kapittel 3 gjelder med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, og områder avsatt til fremtidige samferdselsanlegg og infrastruktur, uavhengig av underformål.

### **§ 3.2 Vilkår for gjennomføring av planen/rekkefølgebestemmelser og utforming av bebyggelse/anlegg/konstruksjoner (pbl § 11-9 nr 4)**

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert – herunder lekeplasser, elektrisitetsforsyning og kommunikasjon. Områder avsatt til boligformål kan ikke bygges ut før gang-/sykkelveg er ført frem til eksisterende gang-/sykkelveg.

For støyømfintlige områder som f. eks. boliger, skoler, lekeplasser osv. skal det foretas nødvendige støyberegninger, og eventuelt etableres støyskjermende tiltak før bygging finner sted.

### **§ 3.3 Krav til utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr 2)**

Ved tiltak som kommuneplanen krever reguleringsplan for skal kommunen kreve at det skal opprettes utbyggingsavtale for å sikre at kommunens bestemmelser gitt i arealdelen av kommuneplanen eller i reguleringsplan blir gjennomført som forventet, jmf (pbl § 17-2).

Avtalen skal gjelde forhold som kommunen mener er nødvendig for å oppnå ønsket utvikling på forskjellige områder, jmf (pbl § 17-3).

Det skal legges til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

### **§3.4 Områder avsatt til næringsformål**

#### **§3.4.1 Arealbruk og lokalisering for næringsområder (pbl § 11-9 nr 5)**

Handels- og senteretableringer i kommunen må forholde seg til den til enhver tids gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel.

I sone 2 er det tillatt med plasskrevende handel og detaljhandel med arealbehov over 2500 m<sup>2</sup>. Plasskrevende varegrupper er definert til: Biler, båter og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, hvitevarer og møbler samt salg fra planteskoler og hagesentre.

### **§3.4.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna**

Innen Himmelsynaområdet kan det gis tillatelse til oppføring eller restaurering av inntil 7 bygninger på områdene avsatt som næringsområder merket NH i plankartet. Med næring mener man turisme, dvs utleiehytter/støler.

Ved restaurering og/eller bygging av stølsbygning/høyløe skal det tas hensyn til opprinnelig form og stiluttrykk. Dette skal skje i samråd med antikvariske myndigheter der kommunen finner det nødvendig. Ved byggemelding skal det fortrinnsvis legges fram bilde/dokumentasjon på utseende til omsøkte bygg.

Bygget kan bygges på inntil 25 m<sup>2</sup> BYA. Mønehøyde kan være på maks 4,5 meter.

Det gis ikke tillatelse til veibygging fram til bygningen.

Bygningen tillates ikke fradelt fra eiendommen.

Ved søknad skal det fremlegges utmarksplan/dokumentasjon på behov for bygget i forhold til utnyttelse av naturressursene i området. Kommunen skal vurdere og godkjenne planene før byggetillatelse gis.

### **§3.4.3 Massetak (pbl. § 11-9 nr.1)**

Det skal utarbeides reguleringsplan for nye massetak.

### **§3.5 Områder avsatt til fritidsbebyggelse**

Nye felt skal bare etableres der det er tilfredsstillende infrastruktur. Vei og strøm. Unntatt for dette kravet er hyttefelt Lisleøygard (gnr./ bnr. 51/1).

Alle nye feltutbygginger skal legges til rette med VA – løsning. Avløpsløsningen skal være med felles renseanlegg. Unntatt for dette kravet er hyttefelt Lisleøygard (gnr./ bnr. 51/1).

Ved vurdering av fortetting av eksisterende hyttefelt, skal det samtidig skisseres for oppgradering av gamle hytter til full VA – løsning. Der dette ikke er praktisk gjennomførbart, vil ikke fortetting bli godkjent. Kommunen kan pålegge påkobling av hytter til felles avløpsanlegg.

Nye felt skal ikke føre til inngrep eller forskyving av inngrepsfrie naturområdet (INON områder). Unntatt fra dette kravet er hyttefelt Tveit (gnr. 18, bnr. 1, 4, 5 og 7).

Fysiske tiltak i nye felt skal ha en buffer på minst 100 meter fra biologisk mangfold – lokasjoner. Lokasjonene er avgrenset på arealplankartet med hensynssone naturmiljø. Ved utarbeidelse av reguleringsplan i områder i nærhet til hensynssone naturmiljø skal det foretas kartlegging av det biologiske mangfoldet.

Ved feltutbygging på mer enn 10 boenheter skal det etableres skiløype inne i området. Det skal også skisseres løype utenfor regulert område.

Ved utbygging skal kulturminner eller kulturlandskapselementer ikke bli skadet eller ødelagt.

### **§3.5.1 Hyttefelt Lisleøygard, gnr 51, bnr.1 (pbl. 11-9 nr. 3)**

Det er ikke tillatt å opparbeide vei og VA-anlegg i dette hyttefeltet.

### **§3.5.2 Hyttefelt Fjellestad, gnr. 21, bnr. 1**

Tiltak som medfører reduksjon av inngrepsfrie naturområder er ikke tillatt i hytteområdet. Allerede etablerte skiløyper i området skal opprettholdes.

### **§3.6 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt**

På området tillates det bruk av eksisterende skyte og øvingsfelt i henhold til forsvarets sine bestemmelser.

### **§3.7 Områder avsatt til boligformål**

#### **§3.7.1 Boligområde Jortveit gnr. 7 bnr. 25 og Dåsnes gnr. 7, bnr. 17 (pbl. §11-9 nr. 8)**

Ved detaljplanlegging av områdene skal det avsettes buffersone mot eksisterende landbruksområder.

#### **§3.7.2 Boligområde Oddelia gnr. 55, bnr. 1, 3, 4, 73 og 74 (pbl. §11-9 nr. 8)**

Ved detaljplanlegging av områdene skal det tas hensyn til friluftsinnteressene i område. Natur- og kulturstien fra Evje skole til Flåt skal tas hensyn til i reguleringsarbeidet og eventuell alternativ trasé må opparbeides.

#### **§3.7.3 Boligområde Moisund gnr. 24, bnr. 5, 52 (pbl. §11-7, siste ledd)**

Innenfor området skal det være tilgjengelig areal for etablering av barnehage.

### **§3.8 Områder avsatt til turist- og fritidsformål**

#### **§3.8.1 Odden Camping Gnr. 49 bnr. 155 (pbl. §11-7, siste ledd)**

Ved utarbeiding av detaljplan for området kan det tillates etablering av hytter, ferieileigheter, hotell, kro, bryggeanlegg, aktivitetsanlegg og badeland og andre bygg og anlegg som naturlig hører til et ferie- og aktivitetssenter.

## **Kapittel 4**

Områder for landbruks-, natur og friluftformål (LNF områder)

### **§ 4.1 Virkeområde**

Kapittel 4 gjelder med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt til landbruks-, natur-, og friluftformål.

### **§ 4.2 Områder avsatt til Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (pbl § 11-7. nr 5 a.)**

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

For at tillatelse skal kunne gis etter denne bestemmelse må tiltaket være i samsvar med ett av punktene nedenfor.

Tiltaket inngår i LNFR formålet jf. veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005.

Tiltaket gjelder vannkraftverk hvor det ikke er stilt krav til konsesjon etter vassresurslova. Ved slik utbygging skal det kreves arealbruks – og landskapsplan for tiltaket.

## **Kapittel 5**

Kapittel 5 gjelder for områder som er markert med hensynssone rasfare, herunder både fare for stein- og snøskred.

### **§ 5.1 Virkeområde**

Kapittel 5 gjelder med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder markert hensynssone rasfare.

### **§ 5.2 Områder avsatt til hensynssone rasfare**

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om bygge-og anleggstiltak kreves det nærmere undersøkelse av skredfaren. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift §7-3.

Det må foreligge dokumentasjon på at ny utbygging i området vil tilfredsstillе sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift §7-3.

## **Kapittel 6**

Kapittel 6 gjelder for områder som er markert med hensynssone forurensning (Radon).

### **§ 6.1 Virkeområde**

Kapittel 6 gjelder med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder markert hensynssone forurensning (Radon).

### **§ 6.2 Områder avsatt til hensynssone forurensning (Radon)**

Det skal i størst mulig grad unngås tiltak innen hensynssonen.

#### **§6.2.1 Einerkilen Urangruve**

Løsmasser fra dette området skal ikke brukes i byggegrunn.

Vann fra borhull skal radonmåles og eventuelle nødvendige tiltak for å sikre vannets kvalitet mot radon skal gjennomføres.

Det skal utvises særskilt aktsomhet i forbindelse med sprengning av fjellgrunn i området i nærheten av gruva.

#### **§6.2.2 Slagghaugene ved Fennefoss**

Løsmasser fra dette området skal ikke benyttes i byggegrunn.

## **Kapittel 7**

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

### **Retningslinjer for tiltak langs vann og vassdrag (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5)**

Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger i 100 meter og 50 meter sonene langs vassdrag.

Tilbygg og frittstående bygg kan tillates når det ikke blir bygd nærmere vann og vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

I områder der større utbygginger med veger, bygninger eller andre moderne tekniske anlegg eller innretninger ligger nærmere enn den angitte avstand (som ved tettstedene Evje og Dåsnes), innskrenkes sonen til å gjelde arealet mellom tiltaket og vedkommende vann og vassdrag.

**Retningslinjer for tiltak i områder avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 11-7. nr 5 a.)**

Ny bebyggelse bør plasseres i nærheten av eksisterende bolig(er) og tilpasses denne.

Bebyggelsen bør ikke ligge nærmere dyrket mark eller større sammenhengende dyrkbare arealer vist som hensynssone landbruk i kart enn 50 m i horisontalplan.

Bebyggelsen bør ikke ligge nærmere viktige viltbiotoper, naturområder eller friluftsområder vist som hensynssone i kart enn 50 m i horisontalplan.

Bebyggelsen bør plasseres lavere enn lokale topper og utsiktspunkt slik at silhuettvirkning unngås.

**Retningslinjer for hensynssoner i kommuneplanen (pbl §11-8)**

**Sone med særlig hensyn til landbruk (HL)**

Jordbruksarealene merket med HL skal sikres ved at dyrket eller dyrkbar mark ikke omdisponeres til annet formål. Avstanden fra dyrket mark til andre tiltak skal være minimum 50 meter i horisontalplan.

**Sone med særlig hensyn til friluftsliv (HF)**

Sonen skal ikke være til hinder for tradisjonelt jord- og skogbruk.

Tilgjengelighet og rekreasjonsverdier skal ivaretas innenfor hensynssonen.

Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet er tillatt.

**Sone med særlig hensyn til naturmiljø (HN)**

I område med naturtyper og leveområde av lokal, regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven

Det skal gjennomføres en kartlegging av det biologiske mangfoldet i områdene i nærheten av hensynssonen i forbindelse med regulering.

**Undergruppe inngrepsfrie naturområder (HN\_INON)**

Det skal ikke planlegges inngrep som fører til en reduksjon av disse områdene. Det kan gjøres unntak for nødvendige tiltak i forbindelse med skogsdrift.

**Hensynssone båndlagt etter annet lovverk.**

**Båndlegging etter lov om naturvern**

Området er båndlagt etter naturvernloven og tiltak skal ikke utføres i strid med vernebestemmelsene eller kommuneplanens arealformål.

**Båndlegging etter lov om kulturminne**

Området er båndlagt etter kulturminneloven og tiltak skal ikke utføres i strid med kulturminneloven eller kommuneplanens arealformål.



Vedlegg: Oversikt over sentrumssonen 1 og 2.

