

Kommuneplan

Fram mot 2020

Del B: Arealdelen



Innhold:

PLANBESKRIVELSE

Endringer i forhold til gjeldende kommuneplan:

Endringer i arealformål, jfr. Pbl § 11-7	s	3
Hensynssoner, jfr. Pbl § 11-8	s	5
Endringer i planbestemmelsene	s	8
Endringer i retningslinjene	s	8
Konsekvensvurdering	s	10
Vurdering av framtidige byggeområder	s	11
Vurdering av framtidige områder for spredt utbygging i LNF-områder	s	28

BESTEMMELSER

TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Generelle bestemmelser, jfr. Pbl § 11-9	s	35
Bestemmelser til arealformål 1, 2, 3, 4, jfr. Pbl § 11-10	s	36
Bestemmelser til arealformål 5,6, jfr. Pbl § 11-11	s	37

FIGURER

1.1 Byggeområder Birketveit	s	6
1.2 Byggeområder Skaia	s	7
1.3 Byggeområder Skisland – Tellhaugane	s	7
1.4 Byggeområder Vatnestrøm	s	8

VEDLEGG

Vedlegg 1: Utbyggingsavtaler	s	38
Vedlegg 2: Plassering av midlertidige anlegg	s	39
Vedlegg 3: Rammeplan for avkjørsler	s	40
Vedlegg 4: Eksisterende reguleringsplaner	s	41
Vedlegg 5: Forhold ikke vist i tidligere planer	s	44

PLANBESKRIVELSE

Endringer i forhold til gjeldende kommuneplan:

Endringer i arealformål, jfr. Pbl 11-7:

1. Bebyggelse og anlegg, figur 1

- a. **Boligbebyggelse:** *Følgende nye områder for framtidig utbygging er lagt inn: Iveland sør (1) og Hiltveit sør (2) på Birketveit, Holtehøgda på Vatnestrøm (3), Bjørnehatten på Skaiå (4), et område på Tellhaugane (5). Nåværende boligeiendommer er vist som byggeområde i plankartet. Følgende områder for framtidig utbygging er tatt ut: Øveroheia på Skaiå og Sagkilen på Vatnestrøm.*
- b. **Fritidsbebyggelse:** *Lagt inn område for kolonihager på Ivelandsheia (9). Eksisterende fritidsbebyggelse er vist som nåværende byggeområder i plankartet. Eldre disposisjonsplaner for hytter er vist som nåværende/framtidige byggeområder*
- c. **Sentrumsformål:** *To arealer i Birketveit sentrum, tidligere kombinert byggeområde for bolig/forretning og del av område for offentlig bebyggelse. Området er tenkt utviklet i forbindelse med stedsutviklingsprosjektet for Birketveit og kan utnyttes til en kombinasjon av offentlige og private formål, forretning, barnehage, bolig mv.*
- d. **Forretning:** *lagt inn et område (7) mellom riksvegen og Midttjønn på Birketveit som delvis er eid av Mesta AS og er brukt til lager for strøsand mv. Grunneier ønsker mulighet for etablering av forretningsvirksomhet her. Det er antydnet gartneri/planteutsalg. I tilknytning til daglivarehandel på Skaiå er lagt inn utvidelse av forretningsområde (8) nordover langs riksveg 403. Området er tenkt planert byggeklart ved hjelp av masse fra kraftanlegg Iveland II. Område for framtidig næringsbebyggelse på Skaiå (14) endret til generelt byggeområde*
- e. **Bebyggelse for offentlig og privat tenesteyting:** *Ivelandstaua på Bakkemyra vist som allmenntilgjengelig formål i plankartet. Området til Iveland- og Vegusdal Bygdemuseum er vist i plankartet På Skaiå er lagt inn to byggeområder (14) uten nærmere angivelse av type bebyggelse. Videre er område for skole/barnehage utvidet på bekostning av eksisterende næringsområde for å gi plass til ny skolebygning for 1-4 trinn. Eksisterende bygningsmasse skal disponeres til barnehage. Områdene er tenkt planert byggeklare ved hjelp av masse fra kraftanlegget Iveland II Tatt inn område for framtidig rensesanlegg på Skisland (11).*
- f. **Råstoffutvinning:** *Tre områder som er regulert til mineralutvinning i reguleringsplan Kjetevann, er lagt inn i plankartet. Et mindre område for uttak av steinmasser i forbindelse med utbygging av boligområde på Skisland er vist i plankartet. Område rundt grunnvannsbrønn på Sandrib er vist i plankartet.*
- g. **Næringsbebyggelse:** *Fire mindre nåværende sagbruk er markert i plankartet. Planlagt tippområde for kraftanlegg Iveland II (6) lagt inn*

som framtidig område for produksjon av grus og pukk. Nytt næringsområde er lagt inn i tilknytning til tippområdet. I utbyggingsperioden for Iveland II skal området tjene som hovedriggområde. Nåværende næringsområde på Skaia, gjenvinningsstasjon, er endret til offentlig og privat tjenesteyting.

h. Idrettsanlegg: Ingen endring.

i. Andre anlegg: Nytt framtidig friområde på Iveland; akebakke mv. (12).

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Riksveg: Ingen endring. (Blir fylkesveg fra 2010)

b. Fylkesveg: Ingen endring.

c. Kommunal veg/privat veg: Nye ferdigstilte kommunale veger på Tingtjønn og Klokkargarden. Lagt inn nye framtidige veger Iveland sør og Bjørnehatten.

d. Gang-/sykkelveg: Strekingen Vatnestrøm Nærmat – Bakkane langs arm av R405 er lagt inn som framtidig g-/s-veg. Framtidig g-/s veg utvidet/flyttet i Skaia-området. Øvrige strekninger i gjeldende plan videreføres.

e. Parkering: Hytteparkering ved Bjelkekilen lagt inn i plankartet.

f. Høgspennelinje: Ingen endring.

3. Grønnstruktur

a. Turløyper: Turløypene Avdagsfjellet – Rubbeheia, Berefjell – Landsverktjønn, Budalshei – Halvfar, og Skisland – Beihølen videreføres.

b. Lysløype: Lysløype Vatnestrøm videreføres. Ved mulig framtidig boligbygging på Holtehøgda kan det bli behov for omlegging.

4. Forsvaret

a. Militære formål

Ingen områder

5. Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

a. Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknytt næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag:
Arealet er redusert i samsvar med utvidelse av andre arealmål.

b. Areal for spredt boligbebyggelse:

To områder i gjeldende plan tas ut og legges inn som byggeområder i ny plan. Sju nye områder tas inn.

c. Areal for spredt fritidsbebyggelse:

Tre områder i gjeldende plan tas ut da de er erstattet av bebyggelses- eller reguleringsplan. Et nytt område tas inn.

d. Areal for spredt ervervsbebyggelse:

Ingen endring, ingen områder.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

a. Friluftsområde: *To områder i Ogge og et i Otra vist som friluftsområder i vann i samsvar med vedtatte bebyggelses-/reguleringsplaner.*

b. Naturområde: *Området Ærskilen i Ogge er vist som viktig naturområde i vassdrag.*

c. Småbåthavn: *Arealene til småbåthavn i Bjelkekilen og Bakkane er utvida. Regulert småbåthavn i Øyna hyttefelt er vist i plankartet*

Hensynssoner, jfr. Pbl § 11-8:

a) Sikrings-, støy- og faresoner

Nedslagsfelt for drikkevann: Klausulert område; nedslagsfelt drikkevannskilde Skrømevatn videreføres

Område for grunnvannforsyning: Området Store Sandrib i Ogge.

Skytebane: Skytebane på Ivedal

Høgspenningsanlegg: Kraftlinjer over 22 kV er vist i plankartet

Forurensa grunn: Område for nedlagt avfalls plass på Birketveit vises i plankartet.

Flomfare: Framtidige byggeområder Skaiåmonen og Heimrenes II. Vist antatt 200 års flomnivå basert på lokalhistorisk kunnskap.

b) Sone med særlige hensyn til infrastruktur

Ingen soner

c) Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

Hensyn til friluftsliv: Området Landsverktjønn – Berefjell ligger uendret. Området Kringsjø redusert til fordel for område der natur er dominerende. Område ved Bjelkekilen (Fjermeros) lagt inn i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

Hensyn til naturmiljø: 18 områder markeres som viktige naturområder. Dette er i samsvar med rapport om biologisk mangfold nr. 14-2005 fra Miljøvern avdelingen hos Fylkesmannen i Aust-Agder. Områder som er gitt verdi B, viktig, er vist i plankartet. I tillegg er et område sør i Ogge, rundt Ærskilen (Landekil) vist som særlig viktig naturområde. Dette området øst for Sørlandsbanen er nesten uberørt av hyttebygging (kun ei hytte innenfor området).

Hensyn til kulturmiljø: 7 utvalgte kulturminner i vassdrag er markert i plankartet. 5 gruver tilrettelagt for allmennheten er vist i plankartet..

d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover

Skytefelt: Område tidligere båndlagt for skytefelt Evje Øst, i gjeldende kommuneplan vist som LNF-område unntatt rettsvirkning. Denne markeringen fjernes og området får status som ordinært LNFR-område.

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer

Ingen soner

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

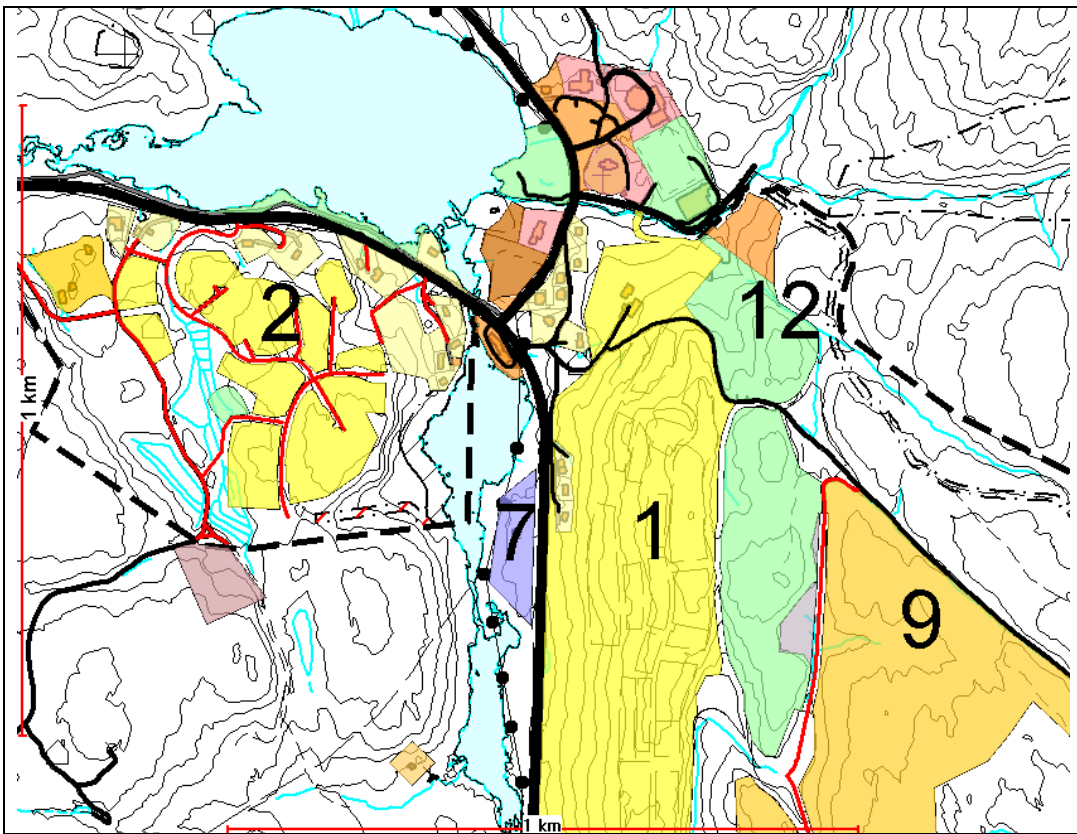
Plannavn: Skaiå gnr. 12/fl og

Plannavn: Birketveit sentrum gnr. 31/fl

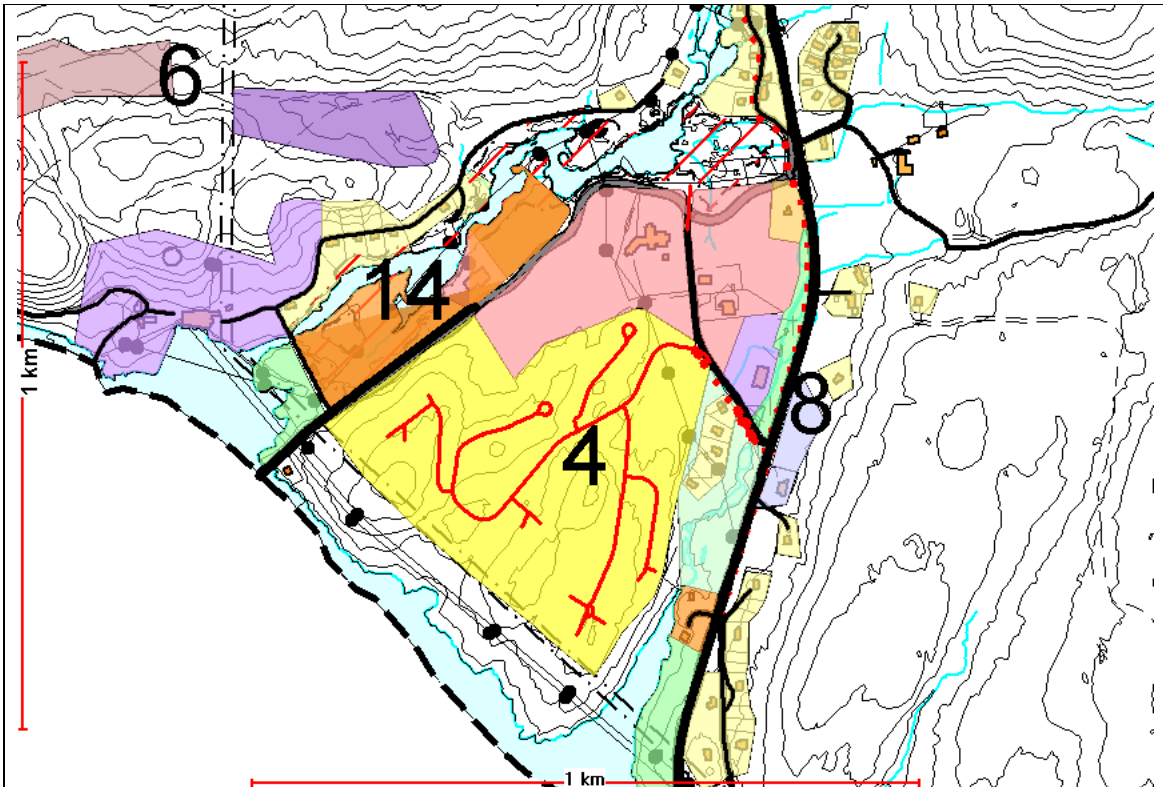
skal revideres parallelt med denne rulleringen og kommuneplanen vil gjelde foran disse.

Øvrige tidligere stadfestede regulerings- og bebyggelsesplaner vil fortsatt bli opprettholdt. Disse vil gjelde foran kommuneplanen

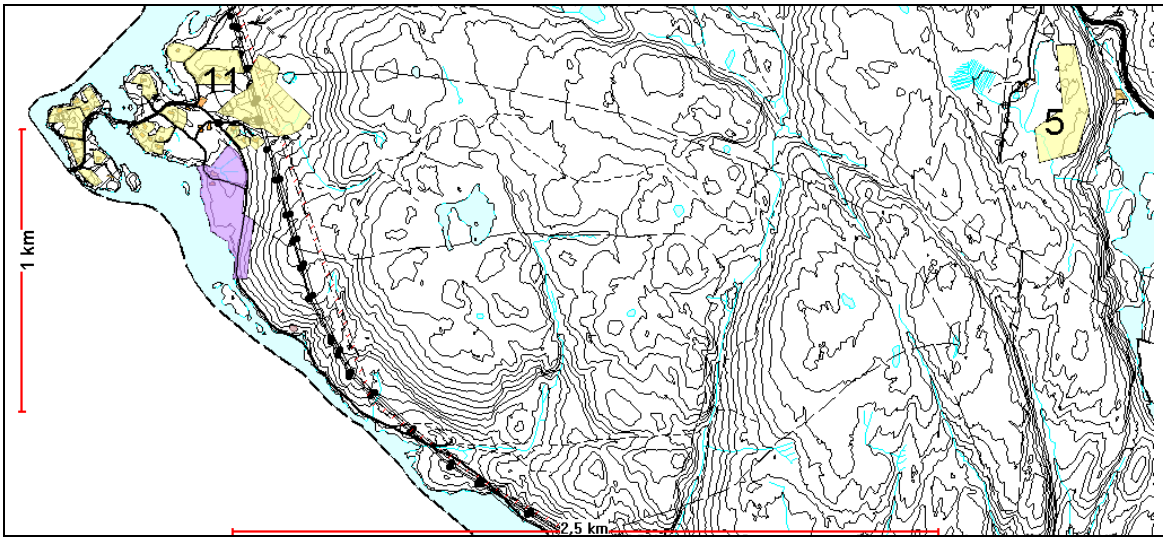
Figurer



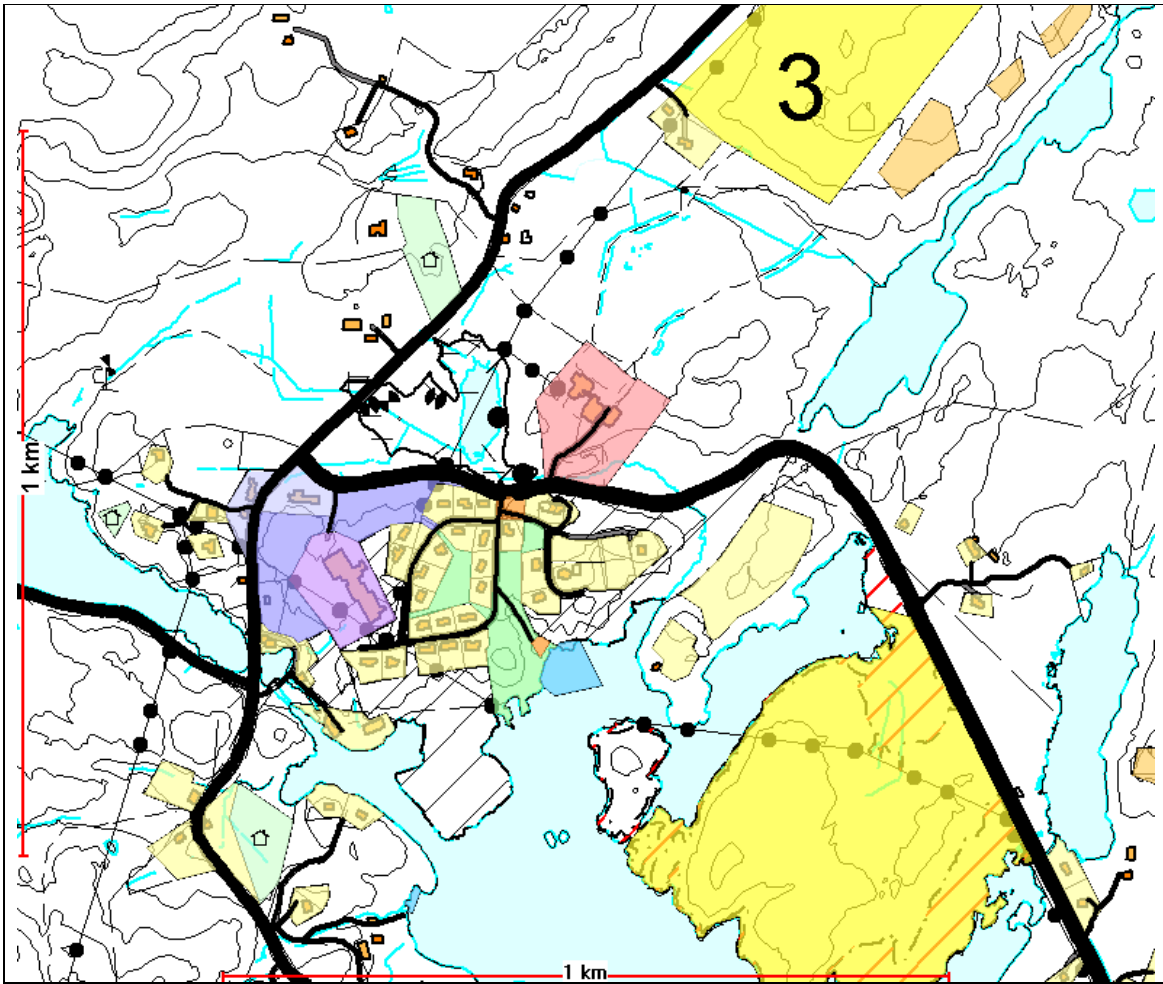
Figur 1.1 Byggeområder Birketveit



Figur 1.2 Byggeområder Skaia



Figur 1.3 Byggeområder Skisland - Tellhaugane



Figur 1.4 Byggeområder Vatnestrøm

Endringer i planbestemmelsene

GENERELLE BESTEMMELSER.

1. **Plankrav:** I tillegg til utbyggingsområder er det stilt plankrav til områder for masseutvinning. I LNF-områder er det byggeforbud langs vassdrag jfr. 6. nedenfor.
2. **Utbyggingsavtaler:** Nytt punkt.
3. **Utbyggingsforutsetninger:** Bare språklige justeringer som følge av endra hjemmel.
4. **Rekkefølgekrav for boligområder:** Ny bestemmelse.
5. **Funksjonskrav for boligområder:** Her er kravet om universell utforming nytt. Det er også tatt inn en generell byggegrense mot kommunal veg. Videre er det innført bestemmelse om sikring mot inntrenging av radon.
6. **Krav til utforming og plassering av bygg:** Tidligere retningslinjer for utforming og plassering tatt inn som bestemmelser. Videre er tatt inn lokal forskrift om plassering av midlertidige konstruksjoner og anlegg.
7. **Hensyn til bevaring av bygninger og kulturmiljø:** Nytt punkt.
8. **Forhold som skal belyses i videre reguleringsarbeid:** Nytt punkt.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 1, 2, 3, 4.

1. **Planlegging av mindre tiltak:** Utvidelse og tilpassing av tidligere bestemmelse.
2. **Fysisk utforming av tiltak:** Nytt punkt. Det knyttes an til anerkjente standarder.
3. **Arealer til offentlig formål og fellesområder:** Nytt punkt. Det henvises til detaljplan.
4. **Avkjørsler til offentlig veg:** Her er tatt inn tidligere vedtatte retningslinjer.
5. **Områder der Forsvaret fatter vedtak:** Nytt punkt. Ingen områder.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 5, 6.

1. **Omfang og utforming av bygg og anlegg i landbruket:** Nytt punkt. Det er gitt bestemmelse om driftsbygninger.
2. **Spredt utbygging i LNFR-område:** Videreføring av bestemmelse. Endringer i lokalisering og omfang.
3. **Bruk og vern av vannflate:** Ingen bestemmelse.
4. **Tiltak i 100 m belte mot sjø:** Ingen bestemmelse.
5. **Tiltak i 100 m – belte langs vassdrag.** Videreføring av bestemmelser.
6. **Ferdsl i områder med vernehensyn:** Nytt punkt.

HJEMLER SOM IKKE ER UTNYTTET ELLER ER AKTUELLE.

- **Tiltak i 100 m belte mot sjø**
- **Artsgrupper i akvakultur**

Endringer i retningslinjene

Punktet med retningslinjer går ut. Innholdet er innarbeidet i bestemmelsene.

Konsekvensutredning

Områder som skal utredes:

I planbeskrivelsen er det omtalt endring i 14 områder i forhold til forrige kommuneplan. I løpet av de 2-3 år kommuneplanen har vært under rulling har fire områder fått godkjente reguleringsplaner med konsekvensutredning som er mer detaljerte enn det som er naturlig i kommuneplan sammenheng. Disse områdene vil derfor ikke bli utredet i her, selv om de ikke ligger inne i gjeldende kommuneplan. Noen områder er endret fra LNF-formålet i gjeldende plan enten for å beskrive eksisterende arealbruk eller for å vise vedtatt reguleringsplan som ikke var vist. Disse områdene blir heller ikke konsekvensutredet. En står da tilbake med seks områder som har ny eller vesentlig endret arealbruk i forhold til gjeldende planstatus pr. 01.07.2010.

I LNF-områder er det satt av seks nye områder for spredt utbygging av boliger og et nytt område for spredt utbygging av fritidsbygg. Disse gis en forenklet konsekvensutredning.

Metode:

Konsekvensene av nye byggeområder blir vurdert i forhold til 10 tema:

- Jordvern
- Landskap
- Friluftsliv
- Barn og unge
- Universell utforming
- Kulturminner
- Klima/energi
- Biologisk mangfold
- Samfunnssikkerhet

Konsekvensene av nye områder for spredt utbygging i LNF-områder blir vurdert i forhold til tre tema:

- Jordvern
- Kulturminne
- Biologisk mangfold

Datakilder som er brukt i vurderingen:

- AR5 kartdatabase for Iveland, oppdatert 2010; <http://www.skogoglandskap.no/temaer/>
- FKB kartdatabaser for Iveland, høgdegrunnlag, vann, markslag, ortofoto; <https://download.geonorge.no/>
- Kommundelplan for idrett- og friluftsliv 2008-2019; <http://www.iveland.kommune.no/>
- Plan for barn og unge; <http://www.iveland.kommune.no/>
- Diverse internettsider om universell utforming under portal på BE sin hjemmeside; <http://www.be.no/universell/>

- Askeladden; <http://askeladden.ra.no/>
- Enova; <http://www.enova.no/>
- Naturbase; <http://dnweb12.dirnat.no/>
- Skrednett; <http://www.skrednett.no/>

Det er i tillegg brukt lokalkunnskap fra kommunens ansatte og andre.

Hvert av de seks områdene vurderes for hvert av de 10 temaene ved hjelp av konsekvensvifva.

Verdi gir en vurdering av hvor verdifullt området er for det aktuelle temaet.

Omfang gir en vurdering av hvilken påvirkning endringen antas å ha for temaet.

Konsekvens følger som en sammenstilling av vurderingene av verdi og omfang og angis med følgende fargekode:

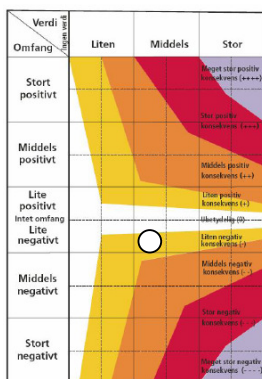
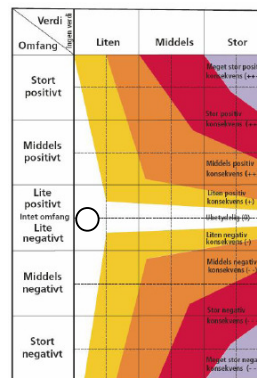
Hvit: Ubetydelig
 Gul: Liten
 Orange: Middels
 Rød: Stor
 Lilla: Svært stor

Vurdering av framtidige byggeområder:

3 Holtehøgda:

Jordvern:

Framtidig boligområde berører ikke dyrket mark. Verdien vurderes til liten og omfanget til intet. Konsekvensen blir ubetydelig.



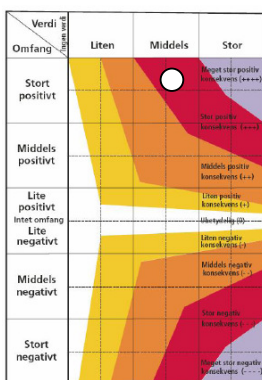
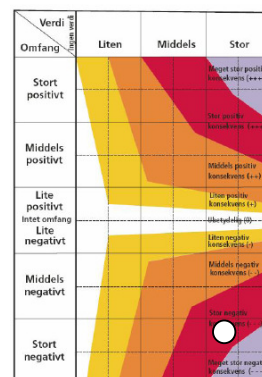
Landskap:

Området er lite kupert og grunnlendt lav bonitet furumark ispedd partier med myr. Det ligger nordøst for eksisterende bebyggelse på Vatnestrøm og grenser mot fylkesveg 405 mot vest. Landskapsverdien vurderes liten til middels for selve området. Omfanget for Vatnestrøm vurderes landskapsmessig som lite negativt. Konsekvensen blir liten.

Friluftsliv:

Det går opparbeidd lysløype gjennom området i en sløyfe. Verdien for friluftsliv er stor og omfanget er stort negativt. Det gir stor negativ konsekvens.

Imidlertid har grunneier klausul på at lysløypa skal legges om dersom det blir utbygging i området. Et forslag der løypa legges dobbel fram og tilbake i samme trase et stykke innerst i sløyfa vil kunne forene de to interessene.

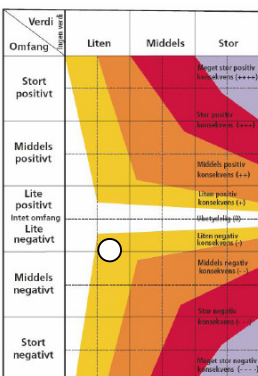
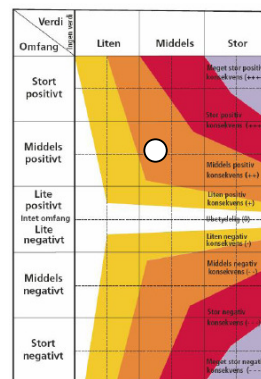


Barn og unge:

Barn og unges interesser må ivaretas gjennom detaljplanleggingen. Området ligger i gangavstand fra Vatnestrøm oppvekstsenter der det er tilbud fra barnehage til og med 7. trinn på barneskolen. Verdien for barn og unge vurderes som middels og omfanget vurderes som stor positivt. Konsekvensen blir stor positivt.

Universell utforming

Tilgjengelighet for alle må sikres gjennom detaljplanleggingen. Områdets plassering tilsier at infrastruktur må nyetableres. Dette gir mulighet til at disse kan tilfredsstille oppdaterte krav til utforming og tilgjengelighet. Områdets verdi for universell utforming vurderes som middels. Omfanget vurderes som middels positivt. Konsekvensen er middels.

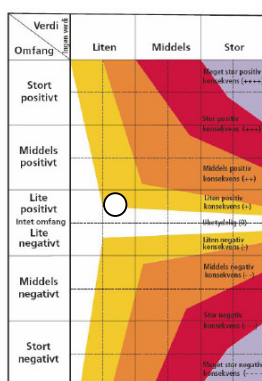
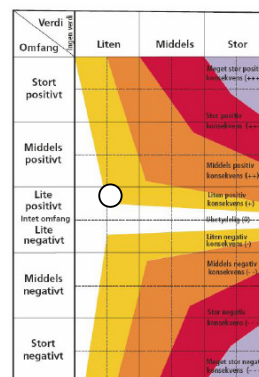


Kulturlandskap

Området er et naturområde uten andre tekniske inngrep enn lysløypa. Verdien er liten og omfanget vurderes som lite negativt. Konsekvensen blir liten.

Kulturminne

Det er ingen kjente kulturminne i området. Verdien for temaet er følgelig liten, og omfanget også lite positivt. Konsekvensen blir liten.

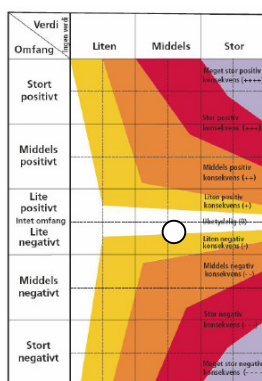
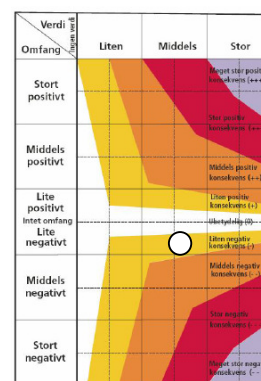


Klima og energi

Bolig områdets plassering i forhold til arbeidsmarkedet i regionen er som øvrige boligfelt på Vatnestrøm. Verdien for klima og energibruk vil således bli liten. Omfanget er lite men positivt. Konsekvensen blir liten.

Biologisk mangfold

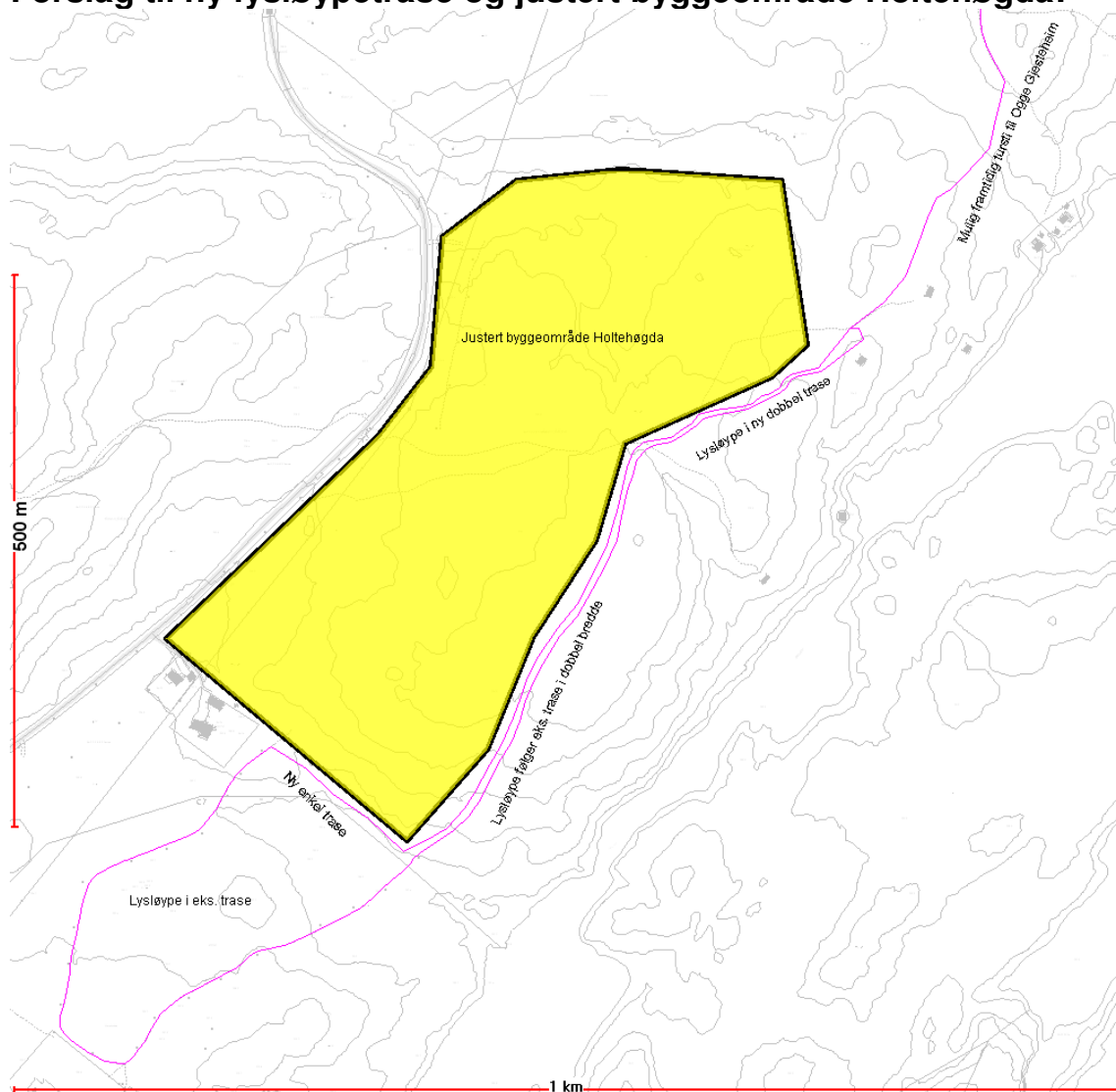
Det er ikke registrert lokalt viktig naturtyper og miljøverdier i skog. Området ligger innenfor et større beiteområde for orrfugl langs Ogge.. Verdien av området for biologisk mangfold vurderes som middels og omfanget som lite negativt. Konsekvensen blir liten.



Samfunnsikkerhet

Byggeområdet er ikke flom eller skredutsatt. Utrykningstid for brannvesen og andre nødetater vil være fra 15 til 20 min. Samlet sett vurderes verdien for samfunnsikkerheten å være lite og omfanget lite negativt. Konsekvensen blir liten.

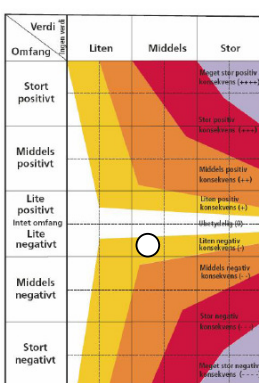
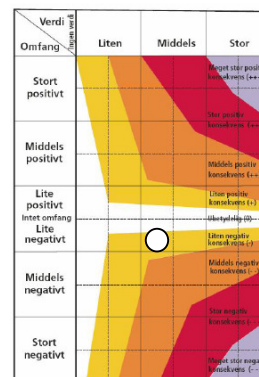
Forslag til ny lysløypetrase og justert byggeområde Holtehøgda:



5 Tellhaugane:

Jordvern:

Framtidig boligområde grenser til og kan legge beslag på dyrket mark. Det er 17,9 daa dyrka mark på eiendommen. Ca 1 daa fulldyrka mark kan bli nedbygd av adkomstveg. Verdien vurderes til middels og omfanget til lite negativt. Konsekvensen blir liten.

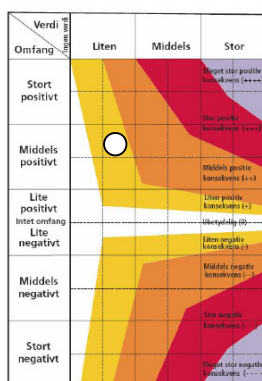
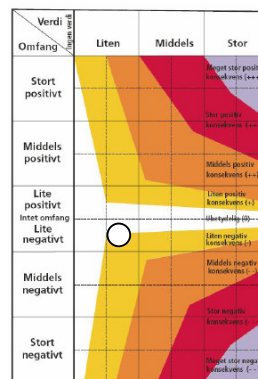


Landskap:

Sør-øst for områder faller terrenget bratt ned mot Øvre Jeppestølvatn. Lia er synlig fra vannet og parti av fylkesveg 403 langs vannet. Landskapsverdien vurderes liten til middels uten for selve området. Fra området vurderes verdien av utsikt over vannet som middels. Småhusbebyggelse trukket noe inn på de flate partiene vurderes å gi et lite negativt omfang. Konsekvensen blir liten.

Friluftsliv:

Det er ikke turstier eller badeplasser i nærheten av området. Verdien for friluftsliv er liten og omfanget er lite negativt. Konsekvensen blir liten.

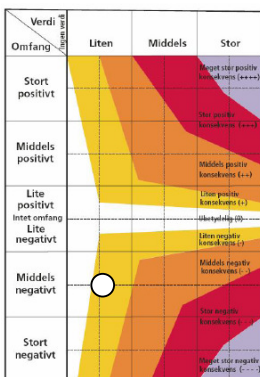
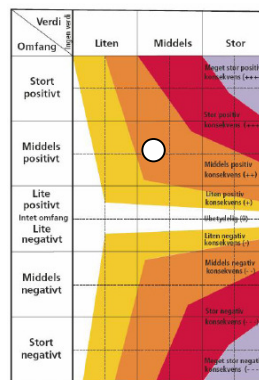


Barn og unge:

Barn og unges interesser må ivaretas gjennom detaljplanleggingen. Det er 7 km til barnehage/småskole og 15 km til mellomtrinn/ungdomsskole. Skolebuss går allerede. Verdien for barn og unge vurderes som liten og omfanget vurderes som middels positivt. Konsekvensen blir liten.

Universell utforming

Tilgjengelighet for alle må sikres gjennom detaljplanleggingen. Områdets plassering tilsier at infrastruktur må nyetableres. Dette gir mulighet til at disse kan tilfredsstille oppdaterte krav til utforming og tilgjengelighet. Områdets verdi for universell utforming vurderes som middels. Omfanget vurderes som middels positivt. Konsekvensen er middels.

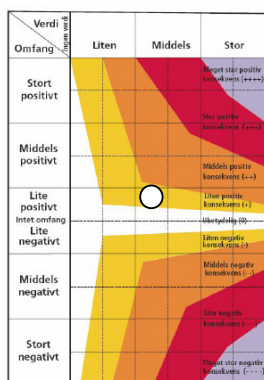
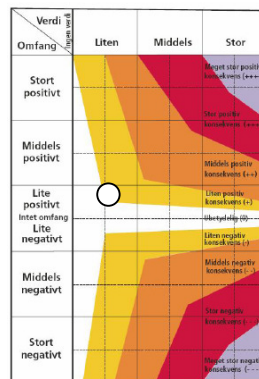


Kulturlandskap

Bruket er et bureisingsbruk med utgangspunkt i mellomkrigstida, og hører slik til et yngre sjikt av kulturlandskap i kommunen. Bebyggelsen er av enda nyere dato. Det er bygd to eneboliger for nære slektninger av eier i tillegg til brukets egen bolig og uthus. På denne bakgrunn vurderes området som kulturlandskap som liten. Området vil gjennom utbygging få enda mer preg bort fra landbruk over mot boligområde og omfanget vurderes som middels negativt. Konsekvensen blir liten.

Kulturminne

Det er ingen kjente kulturminne i området. Området er undersøkt av arkeolog uten at det ble funnet slike spor fra fortiden. Verdien for temaet er følgelig liten, og omfanget også lite positivt. Konsekvensen blir liten.

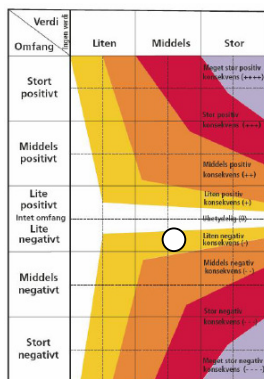
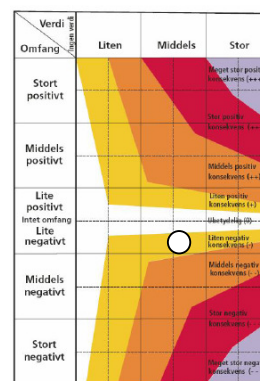


Klima og energi

Bolig områdets plassering i forhold til arbeidsmarkedet i regionen er gunstig i og med at det ligger nærmere tyngdepunktet Vennesla/Kristiansand enn kommunens øvrige sentra. En familie der en voksen jobber i Vennesla og en i Kristiansand, et barn går i barnehagen på Skaiå og et barn i skole på Birketveit, og der familien besøker kommunesenteret på Birketveit 2 ganger i uka vil bruke mindre bil enn en tilsvarende familie bosatt på Birketveit. Verdien for klima og energibruk vil således bli middels. Omfanget er lite men positivt. Konsekvensen blir liten.

Biologisk mangfold

I lia sørøst for området er registrert lokalt viktig naturtype og miljøverdier i skog. Det er ikke anbefalt hogst her. Dette ligger imidlertid utenfor området som er avsatt til byggeområde. En ser ikke for seg at økt ferdsel i området vil ha nevneverdig negativ innvirkning på miljøverdiene. Verdien av området for biologisk mangfold vurderes som middels og omfanget som lite negativt. Konsekvensen blir liten.



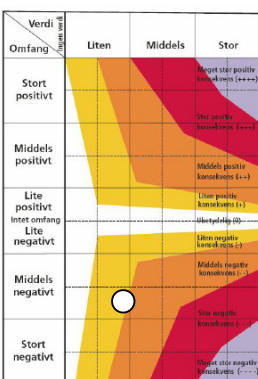
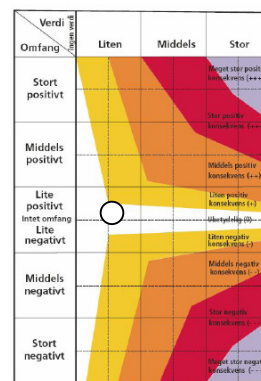
Samfunnsikkerhet

Byggeområdet er ikke flom eller skredutsatt. Sørøst for området er det mulighet for at det kan utløses steinsprang ned lia mot Øvre Jeppestølvann. Sør og øst for området er terrenget også så bratt at snøskred teoretisk kan utløses. Imidlertid vil dette være umulig så lenge vegetasjonen i området blir stående, og så lenge utviklingen går mot mildere klima. Utrykningstid for brannvesen og andre nødetater vil være fra 15 til 20 min. Samlet sett vurderes verdien for samfunnsikkerheten å være middels og omfanget lite negativt. Konsekvensen blir liten.

6 Moltekjerr:

Jordvern:

Framtidig tipp/rigg og næringsområde berører ikke dyrket mark. Verdien vurderes til liten og omfanget til intet. Konsekvensen blir ubetydelig.

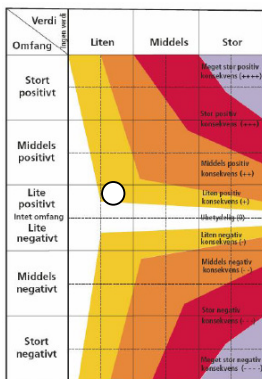


Landskap:

Området ligger i en forsenkning i øst-vestlig retning, sjermet for innsyn fra bebyggelese og offentlig vegnett. Landskapsvirkning av tipp og rigg blir svært lokal og verdien for Skaiåområdets offentlige rom liten. Omfanget er lokalt betydelig, men naturlig avgrensning gjør at det kun kan betegnes som middels negativt. Konsekvensen blir liten til middels.

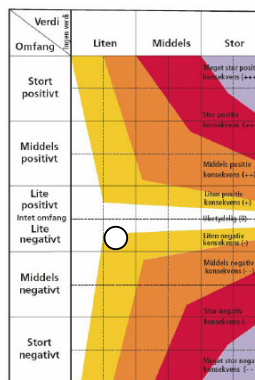
Friluftsliv:

Det er ikke turstier eller badeplasser i nærheten av området. Verdien for friluftsliv er liten og omfanget er lite negativt. Konsekvensen blir liten.



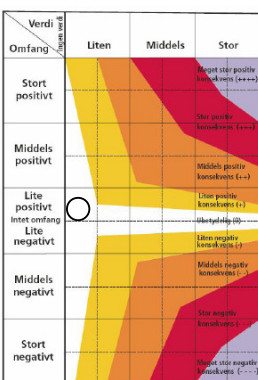
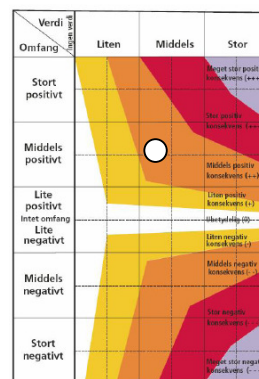
Barn og unge:

Barn og unges interesser må vurderes ut fra et lengere perspektiv enn byggeperioden på 3 år. Det må videre ses i sammenheng med revidert arealbruk for hele Skaiå-området der næringsområde fjernes fra det nære naboskapet med skole/barnehage. Verdien for temaet er liten og omfanget er lite men positivt. Konsekvensen blir liten til ubetydelig.



Universell utforming

Tilgjengelighet for alle må sikres gjennom detaljplanleggingen. Områdets plassering tilsier at infrastruktur må nyetableres. Dette gir mulighet til at disse kan tilfredsstille oppdaterte krav til utforming og tilgjengelighet. Områdets verdi for universell utforming vurderes som middels. Omfanget vurderes som middels positivt. Konsekvensen er middels.

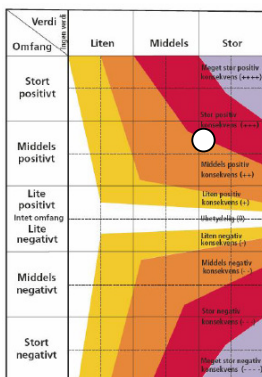


Kulturlandskap

Området er et naturområde som først i forbindelse med den første utbyggingen av Iveland kraftverk rett etter andre verdenskrig, fikk terrenginngrep av noe omfang i beltet langs Frøysåna. Det finns kulturminne i vassdraget i form av dammer og renner av tørrmur oppstrøms området. Adkomst til området vil bli via ny bru over Frøysåna. Dette vil ikke innebære noe inngrep i kulturlandskapet. Verdien som kulturlandskap er liten og omfanget er intet. Konsekvensen blir ubetydelig.

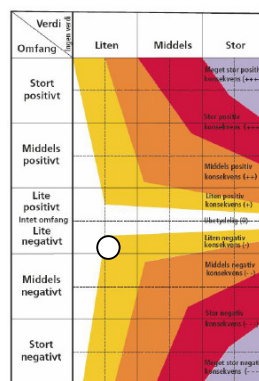
Kulturminne

Store deler av området er preget av skogsdrift med hogstflater og tettvokste plantefelt. Det er ikke funnet automatisk fredede kulturminner i området. Verdien for temaet er liten og omfanget antas også å være liten, og følgelig så også konsekvensen.



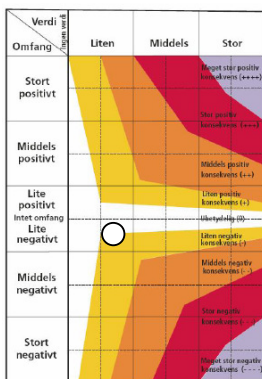
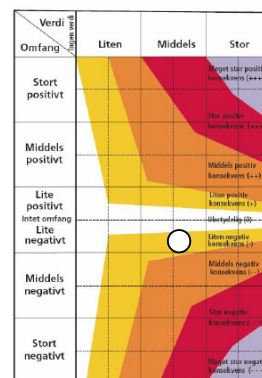
Klima og energi

Utgangspunktet for anlegget er økt produksjon av fornybar energi. Etter anleggsperioden blir det areal for etablering av nye arbeidsplasser, noe som i seg sjøl skulle skape grunnlag for redusert utpendling og mindre bilkjøring. Verdien for klima og energibruk vil således bli stor. Omfanget vurderes som middels positivt. Konsekvensen blir middels til stor positiv konsekvens.



Biologisk mangfold

Området ligger i et større område langs Otras østbreidd fra Gåseflåfjorden til Kringsjø, som i naturbasen er registrert som beiteområde for rådyr. Gitt dette områdets utstrekning vurderes verdien av området for biologisk mangfold liten og omfanget som lite negativt. Konsekvensen blir liten.



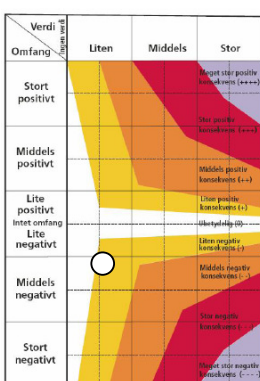
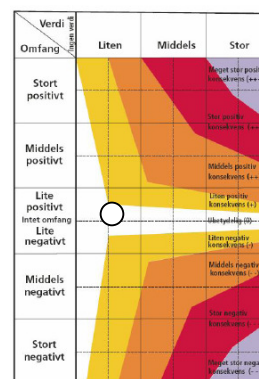
Samfunnssikkerhet

Byggeområdet er ikke flomutsatt. Det ligger minst 25 m høyere enn normalvannstand i Frøysåna. Snøskred kan teoretisk utløses og berøre adomstvegen før byggeområdet. Sannsynligheten er minimal så lenge mulig utløsningsområde er skogkledd. Samlet sett vurderes verdien for samfunnssikkerheten å være liten og omfanget lite negativt. Konsekvensen blir liten.

7 Skrubbekleiv:

Jordvern:

Framtidig næringsområde berører ikke dyrket mark. Verdien vurderes til liten og omfanget til intet. Konsekvensen blir ubetydelig.

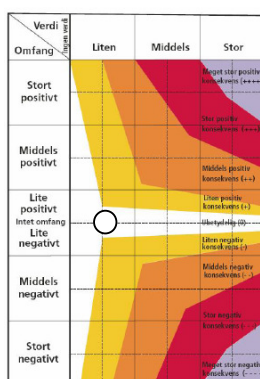
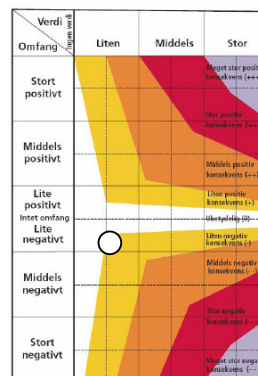


Landskap:

Området ligger mellom fylkesveg 403 og Langsimavassdraget/Midttjønn. Fylkesvegen danner en skjæring i sørenden av områder. Mesta AS eier 3 daa tomt som er brukt til sandlager. Videre utvikling vil innebære planering i nivå med vege av ca 7 daa i tillegg. Verdien som landskap slik det nå ligger er liten. Terrenngrepet er lokalt betydelig, men forhold til omliggende terrengformasjoner kan det kun betegnes som middels negativt. Konsekvensen blir lite negativ.

Friluftsliv:

Området som ligger kloss inntil fylkesvegen har ingen verdi for friluftslivet. De lavere partiene langs Midttjønn kan ha verdi som fiskeplass, men er i dag lite tilgjengelig. Byggeområdet er ikke tenkt å omfatte strandsonen. Verdien for friluftsliv er liten og omfanget er lite negativt. Konsekvensen blir liten.

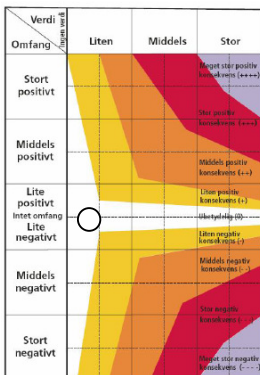
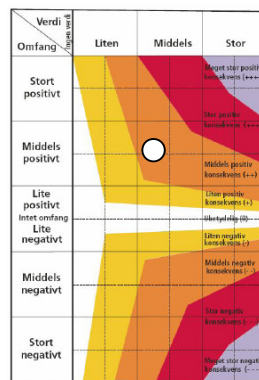


Barn og unge:

Barn og unges interesser blir lite eller ingenting berørt. Verdien for temaet er liten og omfanget er intet. Konsekvensen blir ubetydelig.

Universell utforming

Tilgjengelighet for alle må sikres gjennom detaljplanleggingen. Områdets plassering tilsier at infrastruktur må oppgraderes. Dette gir mulighet til at disse kan tilfredsstillte oppdaterte krav til utforming og tilgjengelighet. Områdets verdi for universell utforming vurderes som middels. Omfanget vurderes som middels positivt. Konsekvensen er middels.

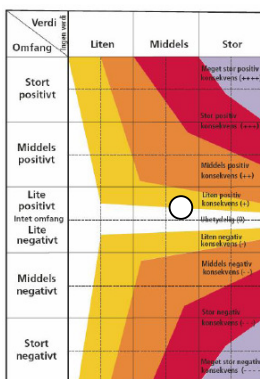
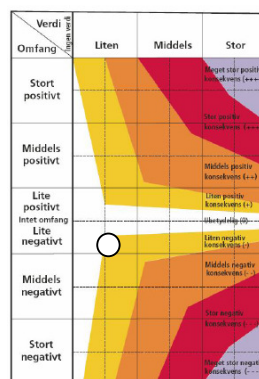


Kulturlandskap

Landskapet preges lokalt av fylkesvegen og sandlageret. Verdien som kulturlandskap er liten og omfanget er intet. Konsekvensen blir ubetydelig.

Kulturminne

Store deler av området er preget av skogsdrift med hogstflate. Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i området. Verdien for temaet er liten og omfanget antas også å være liten, og følgelig så også konsekvensen.

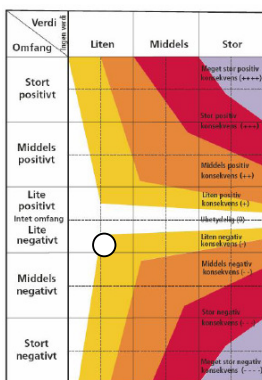


Klima og energi

Endra arealbruk gir mulighet for etablering av nye arbeidsplasser, noe som i seg sjøl skulle skape grunnlag for redusert utpendling og mindre bilkjøring. Verdien for klima og energibruk vurderes som middels. Omfanget vurderes som lite men positivt. Konsekvensen blir liten.

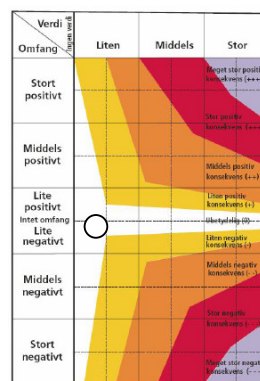
Biologisk mangfold

Det er ikke registrert noen verdier for biologisk mangfold. Gitt dette områdets utstrekning vurderes verdien av området for biologisk mangfold liten og omfanget som intet. Konsekvensen blir ubetydelig.



Samfunnssikkerhet

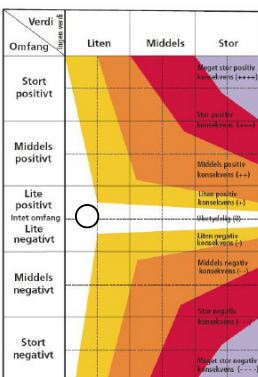
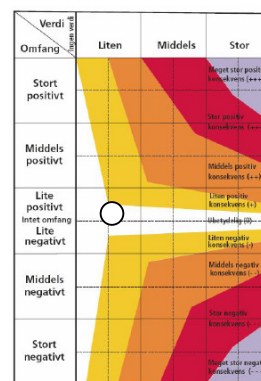
Byggeområdet er ikke flomutsatt. Det ligger minst 13 m høyere enn normalvannstand i Langsima. Det er ikke teoretisk mulighet for utløsning av stein- eller snøskred som kan berøre byggeområdet. Samlet sett vurderes verdien for samfunnssikkerheten å være liten og omfanget lite negativt. Konsekvensen blir liten.



8 Skaia:

Jordvern:

Framtidig forretningsområde berører ikke dyrket mark. Verdien vurderes til liten og omfanget til intet. Konsekvensen blir ubetydelig.

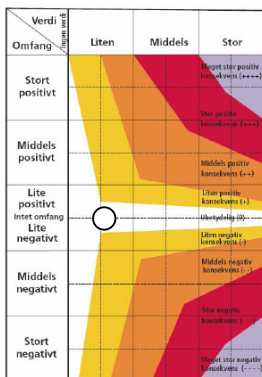
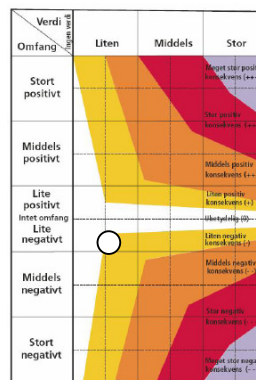


Landskap:

Området ligger øst for fylkesveg 403 og nord for daglivareforretningen på Skaia og tenkt planert byggeklart med masse fra kraftutbygging Iveland II. Myr masse erstattes med fjellmase. Topografisk blir det ingen vesentlig endring. Verdien som landskap slik det nå ligger er liten. Terrenginngrepet er ferdig planert intet. Konsekvensen blir ubetydelig.

Friluftsliv:

Området som ligger kloss inntil fylkesvegen har ingen verdi for friluftslivet. Verdien for friluftsliv er liten og omfanget er lite negativt. Konsekvensen blir liten.

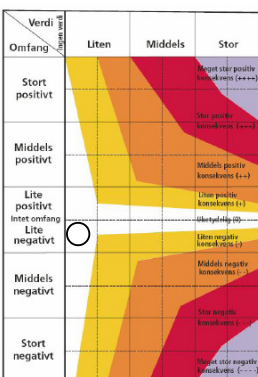
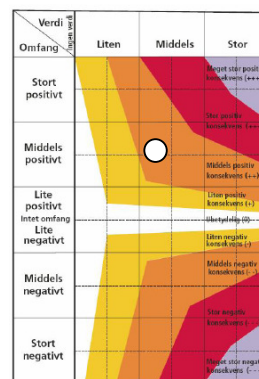


Barn og unge:

Barn og unges interesser blir lite eller ingenting berørt. Verdien for temaet er liten og omfanget er intet. Konsekvensen blir ubetydelig.

Universell utforming

Tilgjengelighet for alle må sikres gjennom detaljplanleggingen. Områdets plassering tilsier at infrastruktur må oppgraderes. Dette gir mulighet til at disse kan tilfredsstille oppdaterte krav til utforming og tilgjengelighet. Områdets verdi for universell utforming vurderes som middels. Omfanget vurderes som middels positivt. Konsekvensen er middels.

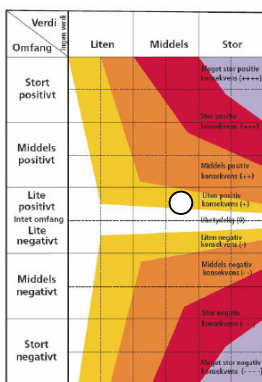


Kulturlandskap

Landskapet preges lokalt av fylkesvegen. Verdien som kulturlandskap er liten og omfanget er intet. Konsekvensen blir ubetydelig.

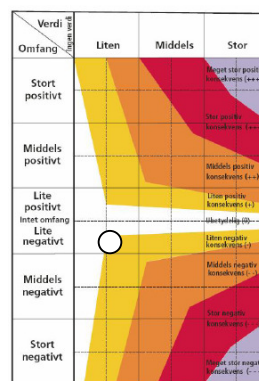
Kulturminne

Området er preget av grunnlendt myr. Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i området. Verdien for temaet er liten og omfanget antas også å være liten, og følgelig så også konsekvensen.



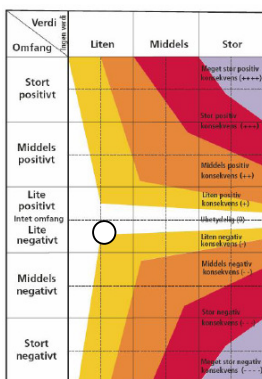
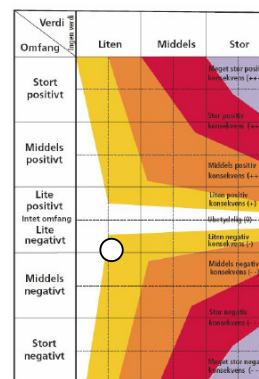
Klima og energi

Endra arealbruk gir grunnlag for etablering av nye arbeidsplasser, noe som i seg sjøl skulle skape grunnlag for redusert utpendling og mindre bilkjøring. Verdien for klima og energibruk vurderes som middels. Omfanget vurderes som lite men positivt. Konsekvensen blir liten.



Biologisk mangfold

Området ligger i et større område langs Otras østbreidd fra Gåseflåfjorden til Kringsjø, som i naturbasen er registrert som beiteområde for rådyr. Gitt dette områdets utstrekning og markslag vurderes verdien av området for biologisk mangfold liten og omfanget som lite negativt. Konsekvensen blir liten.



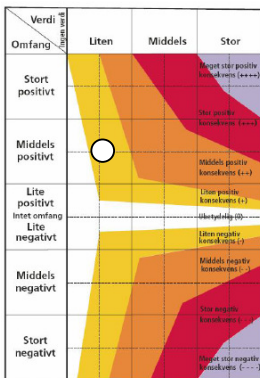
Samfunnsikkerhet

Byggeområdet er ikke flomutsatt. Det ligger minst 6 m høyere enn normalvannstand i Otra. Det er ikke teoretisk mulighet for utløsning av stein- eller snøskred som kan berøre byggeområdet. Samlet sett vurderes verdien for samfunnsikkerheten å være liten og omfanget lite negativt. Konsekvensen blir liten.

14 Skaiåmonen:

Jordvern:

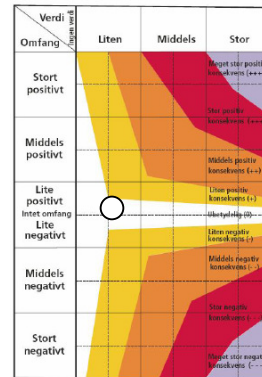
Framtidig byggeområde for forretning/bolig berører ikke dyrket mark. Verdien vurderes til liten og omfanget til intet. Konsekvensen blir ubetydelig.



Landskap:

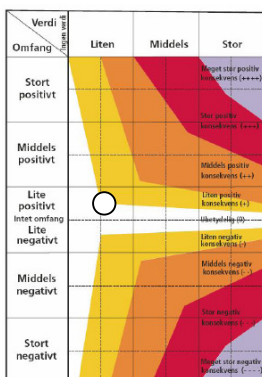
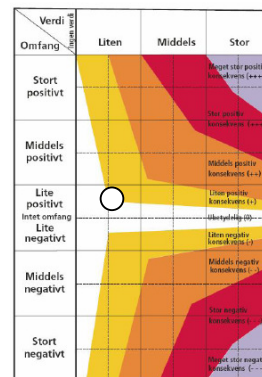
Området ligger mellom fylkesveg 295 (Ormen lange) og Frøysåna fra eksisterende avkjørsel til Iveland kraftstasjon og nordøstover til framtidig avkjøring til næringsområde Moltekjerr. Vassdraget er knapt synlig fra fylkesvegen; topografi og vegetasjon hindrer utsikt. Området er tenkt brukt som midlertidig tipp/mellomlager av masse under anleggsperioden av kraftverket Iveland II. Kommunen ønsker lavereliggende deler av området planert etter anleggsperioden for framtidig utnytting som byggeområde. Verdien som landskap slik det nå ligger er liten. Terrenginngrepet vurderes som middels positivt siden det kan bidra til å gjøre vassdraget visuelt tilgjengelig.

Konsekvensen for landskapet langs Frøysåna blir liten positiv.



Friluftsliv:

Området er lite egnet for turgåing eller bading. Det er andre tilrettelagte og naturlige områder for utfoldelse i nærområdet. Verdien for friluftsliv er liten og omfanget er lite negativt. Dette gir en liten negativ konsekvens for friluftslivet.

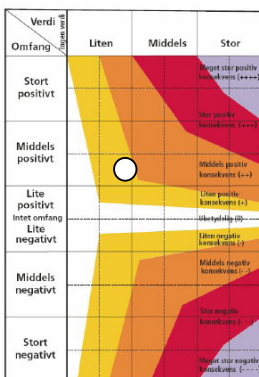
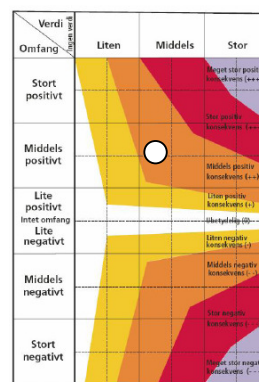


Barn og unge:

Barn og unges interesser blir lite berørt. Verdien for temaet er liten og omfanget er lite positivt. Dette innebærer liten positiv konsekvens.

Universell utforming

Tilgjengelighet for alle må sikres gjennom detaljplanleggingen. Områdets infrastruktur må nyetableres. Dette gir mulighet til å tilfredsstille oppdaterte krav til utforming og tilgjengelighet. Områdets verdi for universell utforming vurderes som middels. Omfanget vurderes som middels positivt. Konsekvensen er middels.

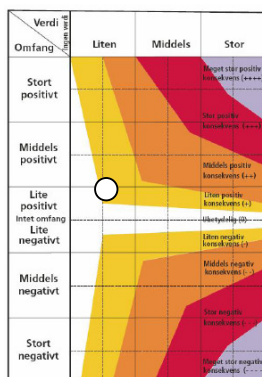
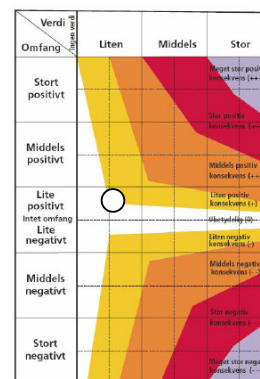


Kulturlandskap

Området faller i to teiger. Mellom teigene ligger et næringsbygg som kommunen eier. For øvrig er området preget av skog. Boniteten er registrert som middels til høg. Som kulturlandskap har området liten verdi og omfanget vurderes som middels positivt. Konsekvensen blir liten men vurderes som positiv for kulturlandskapet.

Kulturminne

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i området. Verdien for temaet er liten og omfanget antas også å være liten, og følgelig så også konsekvensen.

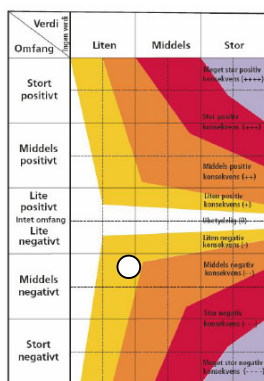
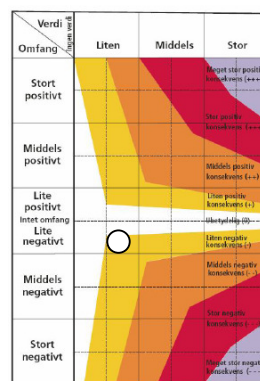


Klima og energi

Verdien for klima og energibruk vurderes som liten. Omfanget vurderes som lite men positivt. Konsekvensen blir liten.

Biologisk mangfold

Området ligger i et større område langs Otras østbredd fra Gåseflåfjorden til Kringsjø, som i naturbasen er registrert som beiteområde for rådyr. Framføring av ny bru over Frøysåna må vurderes nærmere med hensyn på biologiske verdier i forbindelse med detaljplanleggingen. Detaljplaner skal godkjennes av NVE. Som en foreløpig vurdering antas verdien av området for biologisk mangfold liten og omfanget som lite negativt. Konsekvensen blir liten.

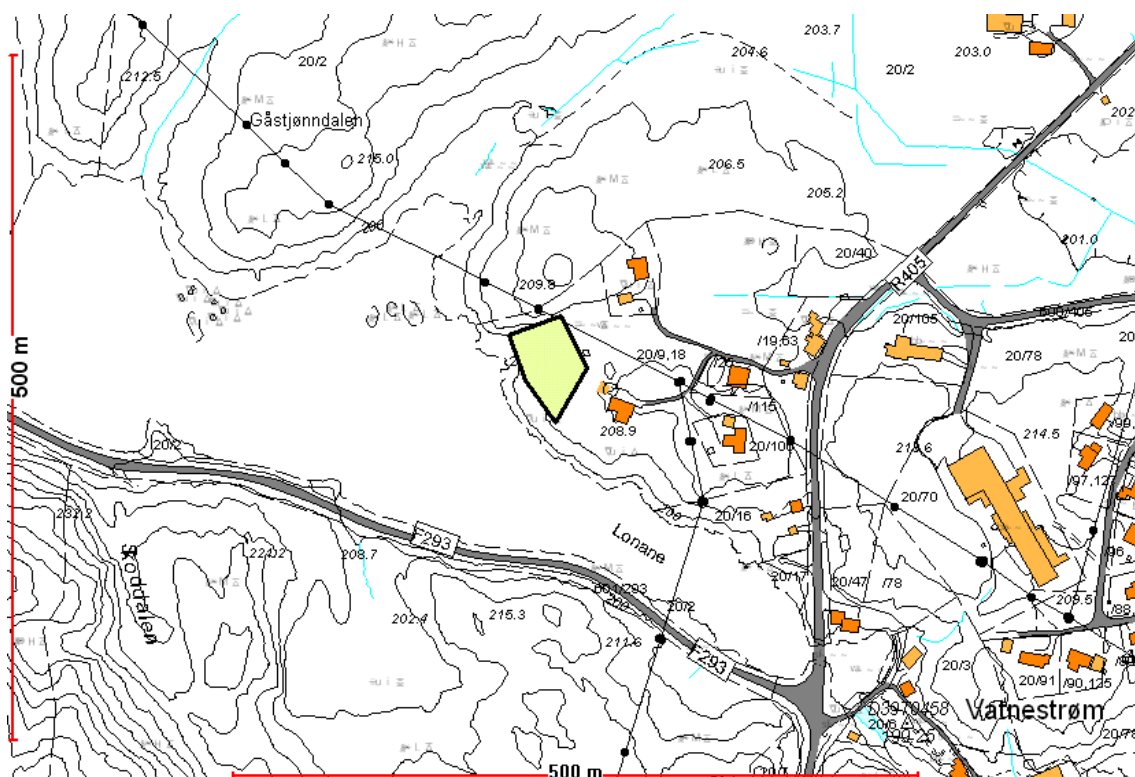


Samfunnssikkerhet

Byggeområdet kan være flomutsatt. Planeringshøyden vil ligge 5-8 m over normalvannstand i Frøysåna. Det antas å ligge over en 200 års flomnivå. Det er ikke teoretisk mulighet for utløsning av stein- eller snøskred som kan berøre byggeområdet. Samlet sett vurderes verdien for samfunnssikkerheten å være liten og omfanget middels negativt. Konsekvensen blir liten negativ.

Vurdering av framtidige områder for spredt utbygging i LNF-områder:

A. Lone, gnr. 20 bnr. 9



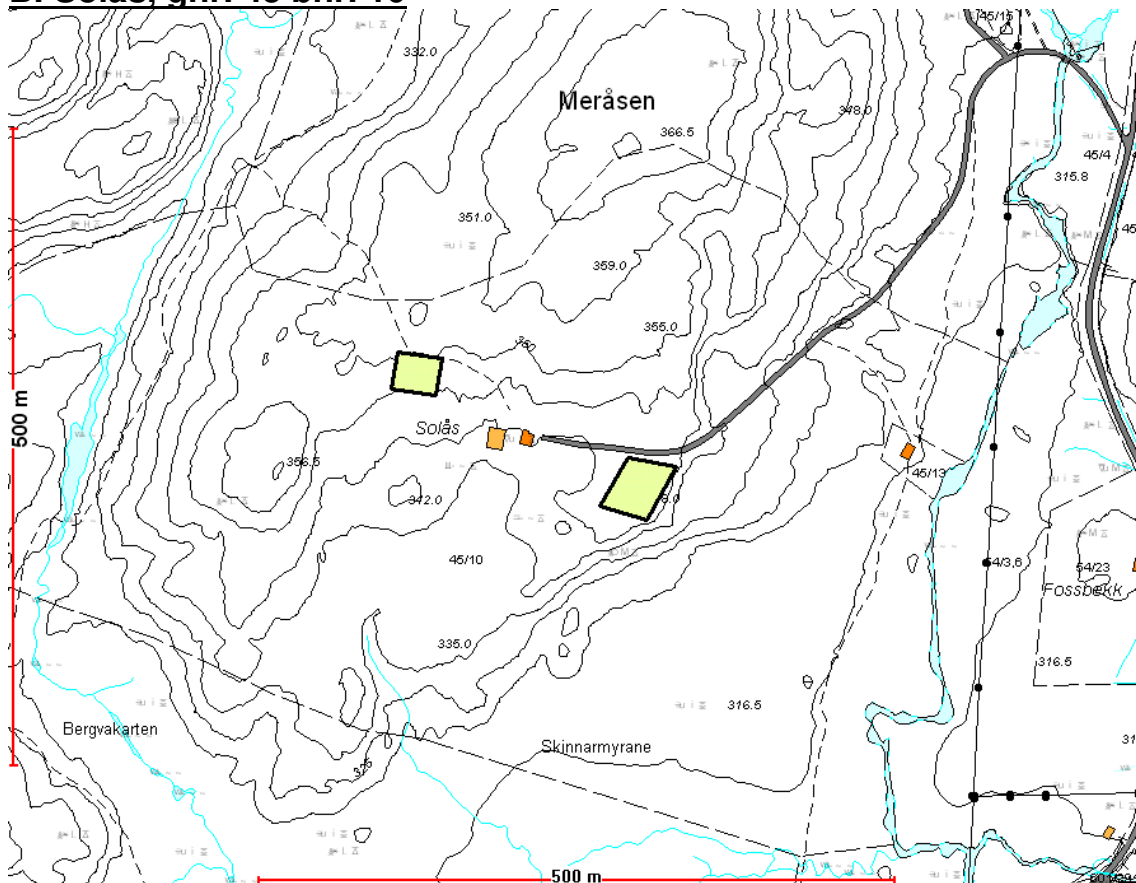
To boliger ved Lonane nord vest for Vatnestrøm. Eiendommen er registrert som lanbrukseiendom, men står nå tilbake med 2,4 daa dyrka mark og 21,7 daa produktiv skogsmark. Eiendommen har ikke våningshus. Området er ellers preget av spredt boligbygging. Tomtene er tenkt lagt i skogsarealet ned mot Lonane. Det forutsettes tomtegrense ca 20 m fra strandlinjen. En tomt er allerede fradelt ved dispensasjon, men ikke påbygd enda.

Konsekvensvurdering:

Området grenser inn til det som er av dyrka mark.
 Det er ikke registrert automatisk freda kulturminne.
 Det er ikke registrert lokalt viktig natur- eller viltområde.
 Samla vurdering: Liten verdi, intet omfang og ubetydelig konsekvens.

Verdi	Omfang	Verdi		
		Liten	Middels	Stor
Stort positivt	Stort positivt	Liten	Middels	Regnet når positivt konsekvens (++)
				Stor
Middels positivt	Middels positivt	Liten	Middels	Stor positivt konsekvens (++)
				Stor
Lite positivt	Lite positivt	Liten	Middels	Middels positivt konsekvens (+)
				Stor
Lite negativt	Lite negativt	Liten	Middels	Liten positivt konsekvens (+)
				Stor
Middels negativt	Middels negativt	Liten	Middels	Lite negativt konsekvens (-)
				Stor
Stort negativt	Stort negativt	Liten	Middels	Middels negativt konsekvens (-)
				Stor
				Stor negativt konsekvens (-)
				Regnet når negativt konsekvens (---)

B. Solås, qnr. 45 bnr. 10



To boliger på Solås nord for Birketveit. Privat veg inn fra fylkesveg 291. Dette er et bureisingbruk fra 1930-åra med 21,7 daa dyrka mark og innmarksbeite og 204,4 daa produktiv skog, det aller meste av middels bonitet. Tomtene er tenkt lagt i nærheten av eksisterende bebyggelse og veg i områder med middels bonitet skogsmark.

Konsekvensvurdering:

Tomtene berører ikke den dyrka marka og har nødvendig buffersone mot denne.

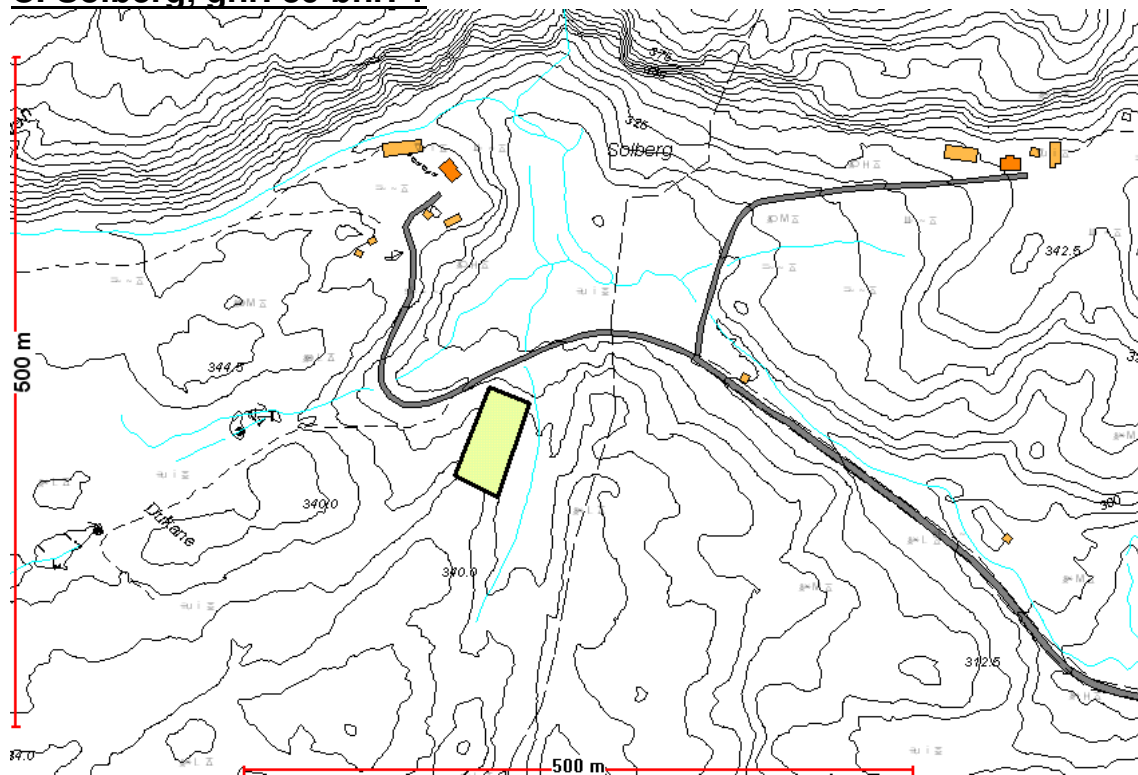
Det er ikke kjente automatisk freda kulturminne.

Det er ikke kjente lokalt viktige naturområder eller viltområder.

Samla vurdering: Liten verdi, lite negativt omfang og liten negativ konsekvens.

Verdi	Omfang		
	Liten	Middels	Stor
Stort positivt			Stort stor positivt konsekvens (+ + +)
Middels positivt			Stor positivt konsekvens (+ +)
Lite positivt			Middels positivt konsekvens (+)
Lite negativt			Liten positivt konsekvens (+)
Middels negativt			Liten negativt konsekvens (-)
Stort negativt			Middels negativt konsekvens (-)
			Stor negativt konsekvens (-)
			Stort stor negativt konsekvens (- - -)

C. Solberg, gnr. 39 bnr. 1



To boliger på vestre Solberg, vest for Birketveit. Kommunal veg fra fylkesveg 403. Gardsbruket har 42,3 daa dyrka mark og innmarksbeite og 2543,6 daa produktiv skog, hovedsaklig middels bonitet. Tomtene er tenkt lokalisert sør for gardsbebyggelsen.

Konsekvensvurdering:

Tomtene er plassert med god avstand til dyrka mark i område med middels bonitet furuskog hogstklasse 2.

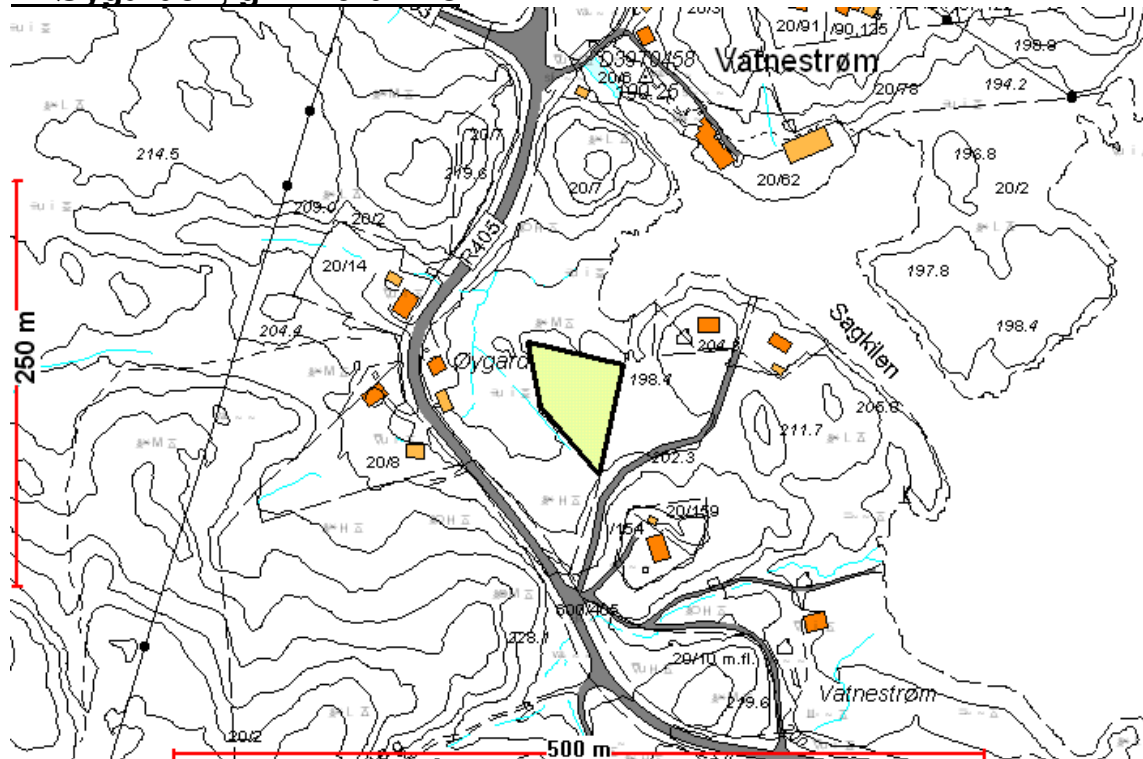
Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner.

Det er registrert viktig viltområde for hjortevilt og skogsfugl over et større område rundt Solberg-gårdene. I lia nord for gårdsbebyggelsen er det registrert miljøverdier i skog.

Samla vurdering: Middels verdi, lite negativt omfang og liten negativ konsekvens.

Verdi Omfang	Verdi		
	Liten	Middels	Stor
Stort positivt			Stort stor positivt konsekvens (++++)
Middels positivt			Stor positivt konsekvens (+++)
Lite positivt litt omfang			Middels positivt konsekvens (++)
Lite negativt			Liten positivt konsekvens (+)
Middels negativt			Middels negativt konsekvens (-)
Stort negativt			Stor negativt konsekvens (---)

D. Øygarden, gnr. 20 bnr. 8



En bolig i Øygarden sør for Vatnestrøm. Privat veg fra fylkesveg 405. Eiendommen består av 12 daa produktiv skog og 7.8 daa andre markslag, hovedsaklig myr. Tomta er tenkt lokalisert øst for eksisterende bolig på areal med middels bonitet skog. Det er lagt opp til minste avstand fra tomtegrense til vassdrag på 20 m.

Konsekvensvurdering:

Det er ikke dyrka mark på eiendommen nå.

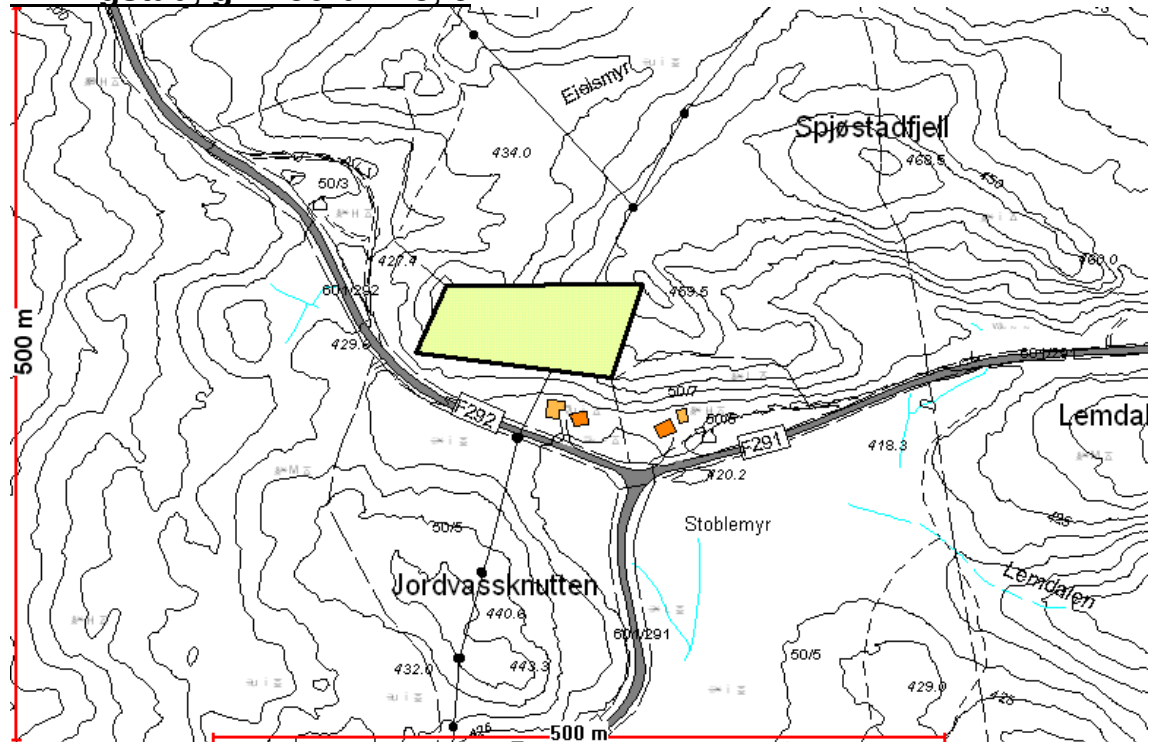
Det er ikke kjent automatisk freda kulturminne her.

Området drenerer mot Ogge som er et regionalt viktig naturområde.

Samla vurdering: middels verdi, lite negativt omfang og liten negativ konsekvens.

Verdi Omfang	Verdi			
	Liten	Middels	Stor	
Stort positivt	[Light Green]	[Yellow]	[Dark Green]	Stort stør positivt konsekvens (+++)
			[Orange]	Stor positivt konsekvens (++)
Middels positivt	[Light Green]	[Yellow]	[Dark Green]	Middels positivt konsekvens (+)
			[Orange]	Liten positivt konsekvens (+)
Lite positivt liten omfang	[Light Green]	[Yellow]	[Dark Green]	Liten negativt konsekvens (-)
			[Orange]	Liten negativt konsekvens (-)
Middels negativt	[Light Green]	[Yellow]	[Dark Green]	Middels negativt konsekvens (-)
			[Orange]	Stor negativt konsekvens (-)
Stort negativt	[Light Green]	[Yellow]	[Dark Green]	Stor negativt konsekvens (-)
			[Orange]	Stort stør negativt konsekvens (---)

E. Frigstad, gnr. 50 bnr. 8, 9



To boliger på Frigstad. Adkomst fra fylkesveg 292. Eiendommen består av 0,4 daa dyrka mark og 20.5 daa produktiv skog, hovedsakelig middels bonitet. Tomtene er tenkt lokalisert nord for eksisterende bolig.

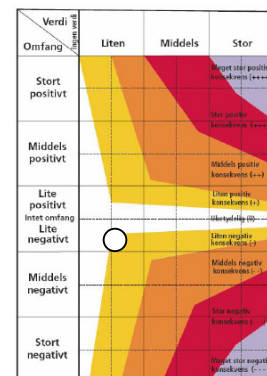
Konsekvens vurdering:

Tomtene berører ikke dyrka mark.

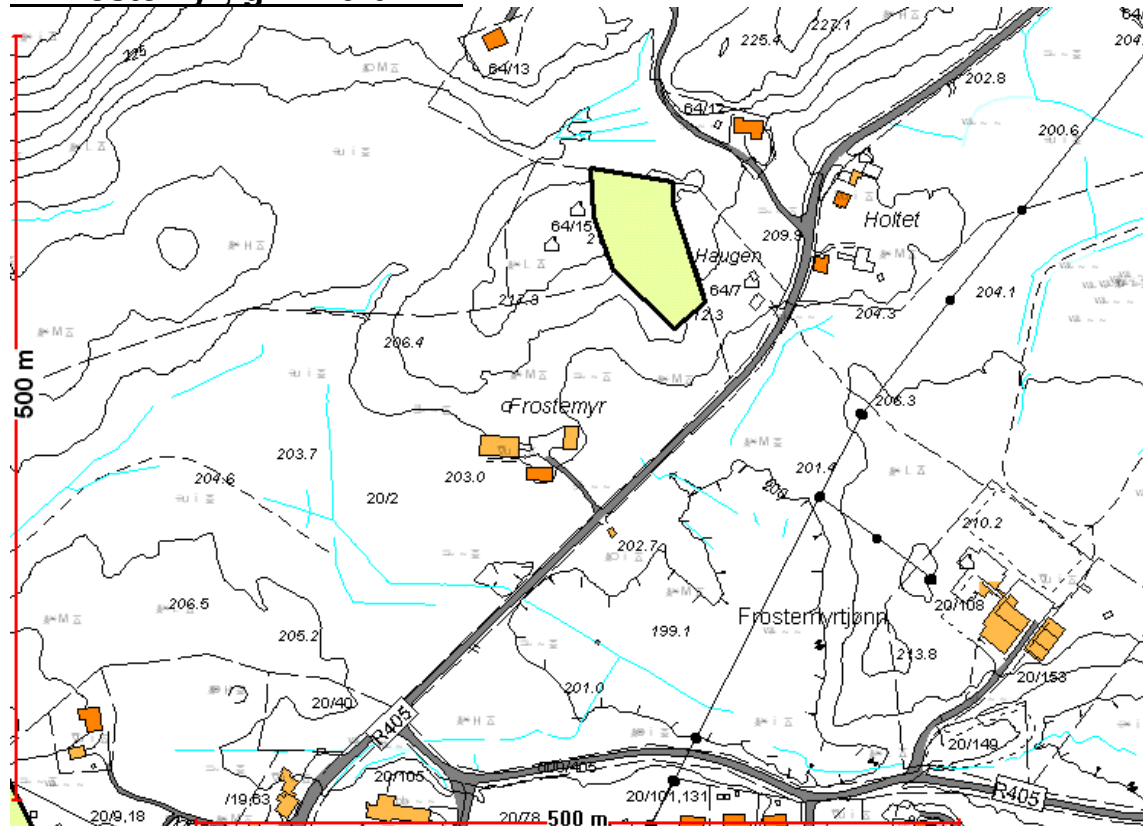
Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner på eiendommen.

Hele Frikstad-området er registrert som viktig leveområde for orrfugl.

Samla vurdering: liten verdi, lite negativt omfang og liten negativ konsekvens.



F. Frostemyr, gnr. 20 bnr. 2



To tomter på Frostemyr nord for Vatnestrøm. Adkomst privat veg fra fylkesveg 405. Eiendommen består av 34,4 daa dyrka mark og innmarksbeite og 1006,3 daa produktiv skog, hovedsakelig lav og middels bonitet. Tomtene er tenkt lokalisert nordøst for gårdsbebyggelsen.

Konsekvensvurdering:

Byggeområdet grenser inn mot dyrka mark.

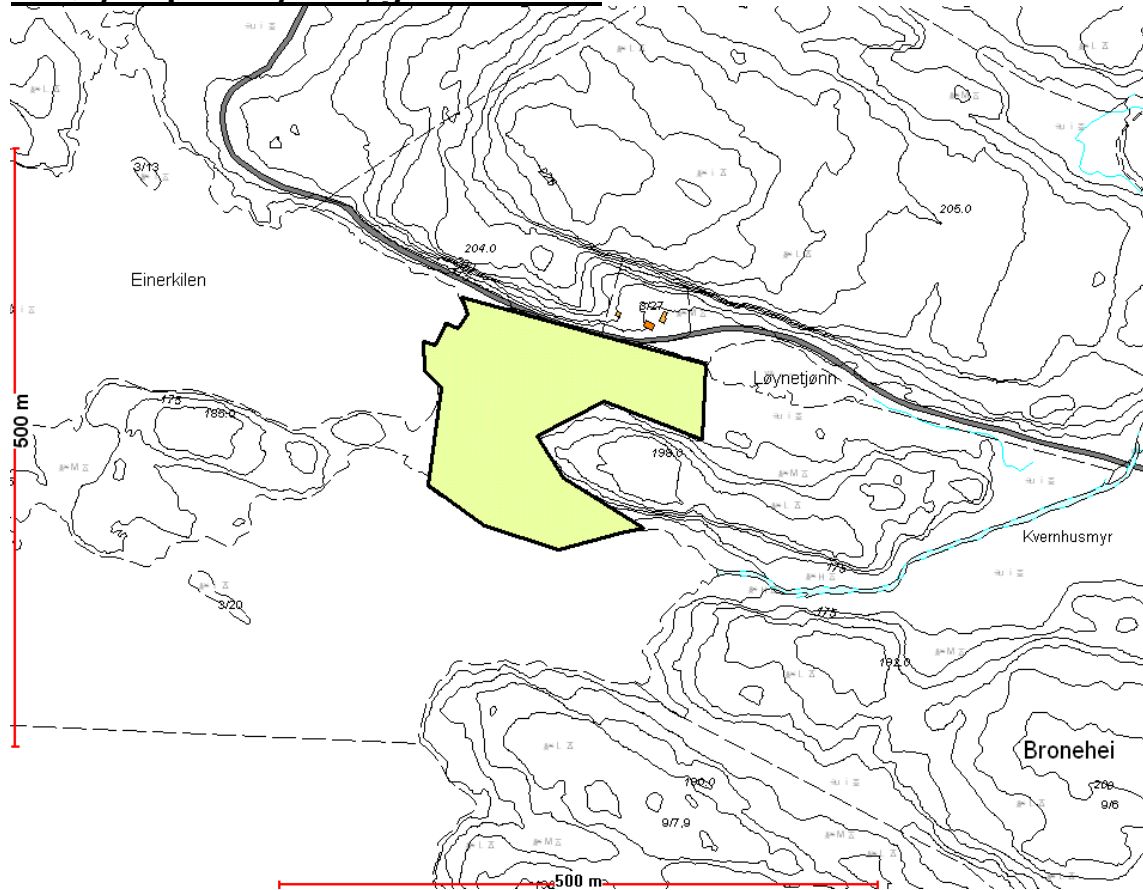
Det er ikke kjent automatisk freda kulturminne på eiendommen.

Det er ikke registrert viktige natur- eller viltområde i umiddelbar nærhet.

Samla vurdering: liten verdi, lite negativt omfang og liten negativ konsekvens.

Verdi	Omfang				
	Liten	Middels	Stor		
Stort positivt					
Stort negativt				Middel til positiv konsekvens (++)	Stor positiv konsekvens (++)
Middels positivt				Middels positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (+)
Lite positivt	Lite positiv konsekvens (+)	Lite positiv konsekvens (+)	Lite positiv konsekvens (+)		
Lite negativt	Lite negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (-)		
Middels negativt	Middels negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (-)		
Stort negativt	Stor negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (-)		

b. Løynetjønnstykket, gnr. 3 bnr. 20



Fem fritidsbygg ved Otra sørvest for Birketveit. Adkomst privat veg fra kommunal veg til Odderstøl. Eiendommen består av 94 daa skog av høg til lav bonitet og 15 daa myr. Plassering av bebyggelsen er vurdert gjennom befaring slik som figuren viser. Her er boniteten hovedsakelig høy. Plasseringen er gjort ut fra hensyn til friluftsliv.

Konsekvensvurdering:

Det er ikke dyrka mark på eiendommen.

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i området.

Det er ikke registrert viktige natur- eller viltområder på eiendommen.

Samla vurdering: liten verdi, middels negativt omfang og liten negativ konsekvens.

Verdi	Omfang		
	Liten	Middels	Stor
Stort positivt			Stort stor positivt konsekvens (++++)
Middels positivt			Stor positivt konsekvens (+++)
Lite positivt			Middels positivt konsekvens (++)
Intet omfang			Lite positivt konsekvens (+)
Lite negativt			Liten negativt konsekvens (0)
Middels negativt			Liten negativt konsekvens (-)
Stort negativt			Middels negativt konsekvens (-)
			Stor negativt konsekvens (-)
			Stort stor negativt konsekvens (----)

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

GENERELLE BESTEMMELSER, JFR. PBL § 11-9

1. Plankrav

For arealer avsatt til utbyggingsformål og områder for råstoffutvinning, kan arbeid og tiltak som krever søknad etter lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl), herunder fradeling til slike formål, ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan for arealet.

2. Innhold i utbyggingsavtaler

Det skal inngås avtale med utbygger av nærings- og boligområder, jfr. pbl § 17-2. Kriterier som legges til grunn for utbyggingsavtale går fram av kommunestyrevedtak 04.09.2008, sak 42/08 (Vedlegg 1.).

3. Utbyggingsforutsetninger

For de enkelte byggeområder, kan utbygging ikke finne sted før adkomst, vannforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur er tilfredsstillende ordnet, jfr pbl § 18-1.

4. Rekkefølgekrav for boligområder

Ved utbygging av boligområder stilles det krav om samtidig ferdigstillelse av bygning og uteområder herunder lekeplasser. Det stilles krav om ferdigstillelse av trygg skoleveg før ferdigstillelse av første bolig.

Ved detaljregulering og utbygging av boligområdet Holtehøgda skal omlegging av lysløype inngå og gjennomføres parallelt.

Dersom utbygging på fylling i byggeområdet Skaiåmonen ikke er realisert innen utgangen av kommuneplanperioden (2020) skal fyllingen tilsåes.

5. Funksjonskrav for boligområder

Byggegrense mot kommunal veg er 7 m fra vegmidte.

Arealer og bygninger skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. I alle nye boliger skal det utføres tiltak som hindrer inntrenging av radon.

6. Krav til utforming og plassering av bygg

Nye bygninger skal ikke skille seg vesentlig fra nærliggende bebyggelse i størrelse, form, terrengplassering, material- og fargebruk.

Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med naturvern-, landskapsvern-, kulturvern-, og friluftsinnteresser.

For plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg gjelder forskrift vedtatt av kommunestyret 27. 04 . 99, sak 17/99 (Vedlegg 2.)

7. Hensyn til bevaring av bygninger og kulturmiljø

Bygninger som er en del av et helhetlig bygningsmiljø ut fra alder og/eller utforming, kan ikke rives uten at det foreligger særlige grunner, jfr. pbl § 19-2.

8. Forhold som skal belyses under videre reguleringsarbeid

For område 14 Skaiåmonen skal broforbindelse over Frøysåna konsekvensutredes med hensyn til biologisk mangfold og landskapsvirkning før realisering. Valg av plassering og utforming skal legge resultatet av konsekvensutredningen til grunn.

For hensynssone Flomfare H530_1 – H530_3, skal flomfaren utredes nærmere og bygging ikke tillates med mindre det gjøres tiltak som ivaretar sikkerhet tilsvarende kravet gitt i Byggeteknisk forskrift (TEK 10).

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 1, 2, 3 OG 4, JFR. PBL § 11-10

1. Planlegging av mindre tiltak

For samtidig utbygging av inntil to enheter av boliger og fritidsbygg, næringsarealer mindre enn 3 dekar eller bygg mindre enn 500 m², trengs ikke detaljplan for arealer som har flateplan med bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transportnett og annet lovverk er avklart.

2. Fysisk utforming av anlegg

For utforming av anlegg som skal overtas av kommunen gjelder følgende retningslinjer:

For veganlegg skal håndbøker fra Statens vegvesen legges til grunn.

For vann- og avløpsanlegg skal KS standard abonnementsvilkår for vann og avløp gjelde.

3. Arealer til offentlig formål og fellesområder

Arealer til offentlig formål og fellesområder fastlegges i detaljplaner.

4. Lokalisering og bruk av avkjørsler til veg

Kommunens holdninger til nye avkjørsler på offentlige veger er i henhold til rammeplan for avkjørsler vedtatt av kommunestyret i sak 6/87 (Vedlegg 3.)

5. Områder der Forsvaret fatter vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.

Ingen områder.

1. Omfang og utforming av bygg og anlegg i landbruket

Driftsbygninger i et omfang som står i forhold til gårdsdrifta kan oppføres uten detaljregulering.

2.1 Spredt boligbebyggelse i LNFR- områder

Det er tillatt å oppføre nye boliger i områder avsatt til spredt boligbygging. I planperioden kan det tillates oppført følgende antall boliger ved spredt utbygging:

- A.:2 stk. i Lone gnr. 20 bnr. 9
- B.:2 stk. på Solås gnr. 45 bnr. 10
- C.:2 stk. på Solberg gnr. 39 bnr. 1
- D.:1 stk. i Ødegården gnr. 20 bnr. 8
- E.: 2 stk. på Frigstad gnr. 50 bnr. 8, 9
- F.: 2 stk. i Frostemyr gnr. 20 bnr. 2

Utenom disse områdene kan nye boliger godkjennes ved dispensasjon i enkeltsaker. Ved utbygging ut over to boliger kreves godkjent detaljplan.

2.2 Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder

Det er tillatt å oppføre ny fritidsbebyggelse i områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse på plankartet. I planperioden kan det tillates oppført følgende antall fritidsboliger:

- a.:3 stk. ved Stemtjønn gnr. 4 bnr.1
- b.:5 stk. i Løynetjønnstykket gnr. 3 bnr. 20

Utbygging kan bare skje etter godkjent detaljplan.

2.3 Spredt ervervsbebyggelse i LNFR-områder

Oppføring av ervervsbebyggelse som ikke er knytta til stedbunden næring, er ikke tillatt uten at det foreligger godkjent reguleringsplan.

3. Bruk og vern av vannflate

4. Tiltak i 100 m - belte mot sjø

Kommunen har ikke areal ved sjøen.

5. Tiltak i 100 m – belte mot vassdrag

Bygge- og anleggstiltak i LNFR-områder kan ikke igangsettes nærmere vassdrag enn 100 m målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannføring for Otra, Ogge, Eielandsvassdraget fra Ogge til og med Landsverktjønn med tillegg av bivassdraget fra Samklang til og med Feretjønn.

For andre vassdrag er avstanden 60 m.

Ved regulering av byggeområder langs vassdrag bør minst 20 m langs strandlinjen settes av til vegetasjonsbelte, jfr. vannressursloven § 11.

6. Ferdsel i områder med vernehensyn

Motorisert ferdsel i verneområder er ikke tillatt. Dette gjelder:

To områder i kommunen er båndlagt som naturreservater, Meelandsmyrane og Farnmyrane/Eptevannsmyrane. Disse er vernet etter naturvernloven

Bygdeborger fra folkevandringstida, Slott-bakfjellet, Horja og Borgåsen er markert i plankartet. Disse fornminnene er freda etter kulturminneloven.

Nedslagsfeltet rundt Skrømevann er båndlagt som vannkilde for Skrøme vannverk.

Vedlegg1.

Vedtak i kommunestyret 04.09.2008, sak 42/08:

Kommunestyret vedtar følgende i forbindelse med utbyggingsavtale jfr. plan- og bygningsloven § 64 a:

1. Iveland kommune vil i medhold av plan- og bygningsloven § 64 inngå utbyggingsavtale med utbygger som fremmer arealplaner for utbygging i hele kommunen. Det skal inngås avtale ved utbygging av nærings- og boligområder. Hva som skal bygges ut innenfor planområdet vil basere seg på den tilhørende godkjente reguleringsplan. Avtalen skal omhandle ansvar for utbygging, drift og kostnadsfordeling for de anleggene som skal bygges ut. Videre skal avtalen regulere informasjon og samarbeid mellom partene i forbindelse med utbygging, samt rammer for eventuelt kommunal overtakelse av anleggene ved ferdigstilling.
2. Følgende kriterier legges til grunn:
 1. Iveland kommune skal være en samarbeidspartner og tilrettelegger ved privat utbygging.
 2. Infrastruktur i planområdet dekkes som hovedregel av utbygger (vei, vann/avløp, energi, kommunikasjonsanlegg etc.) Eksten infrastruktur som vei, gang/sykkelveg, energi, vann/avløp etc. til nærmeste offentlige tilknytningspunkt dekkes som hovedregel av utbygger, men dette avtales i hver enkelt utbyggingsavtale.
 3. Dersom det innen planområdet skal bygges ut mindre enn 10 boenheter, eller næringsarealer mindre enn 3 dekar, eller bygg mindre enn 500 m², kan kommunen gjøre unntak fra utbyggingsavtale.
 4. Kommunen kan kjøpe tomter i utbyggingsområder på lik linje med andre kjøpere.
 5. Kommunen kan kreve tilfredstillende bankgaranti overfor utbygger.
 6. Rådmannen får fullmakt til å fremforhandle utbyggingsavtaler. Disse legges frem for teknisk utvalg og formannskap, og vedtas av kommunestyret.

Vedlegg 2.

Vedtak i kommunestyret 27.04.99, sak 17/99:

Kommunestyret fastset med heimel i plan- og bygningslova § 4, jfr. §§ 3 og 85, siste ledd, følgjande forskrift:

Det er ikkje tillate, om ikkje anna er fastsett i rettskraftig plan, å plassere midlertidige eller transportable bygningar, konstruksjonar eller anlegg i følgjande område i Iveland kommune:

*Område som er omtala i kommuneplanen sin arealdel kap. 7.2.2.3
Byggeforsbod for fritidshus langs vassdrag, kap. 7.2.2.4 LNF-område med spesielle friluftsiinteresser, kap. 7.2.3 Andre bandlagte område, og i område mindre enn 50 m frå riks- og fylkesveg.*

Forskriften gjeld alle tiltak som ikkje er nemnt i plan- og bygningslova § 85, siste ledd, siste setning.

Forskriften trer i kraft straks.

Vedlegg 3.

Rammeplan for avkjørsler

Vegnettet er inndelt i 4 holdningsklasser for å tillate avkjørsler fra offentlig veg:

- Svært streng holdning
- Streng holdning
- Mindre streng holdning
- Lite streng holdning

I Iveland er det bare Rv 403 som er klassifisert med streng holdning. De øvrige riks- og fylkesveger har en mindre streng eller lite streng holdning til avkjørselsspørsmålet.

Kommunestyret har i sak 6/87 sluttet seg til vegvesenets forslag til rammeplan for avkjørsler, men mente at det må vises velvilje når det gjelder driftsavkjørsler langs riksveg.

Oversikt over holdningsklasser til avkjørsler i vegnettet:

Streng holdning	Rv 403
Mindre streng	Rv 405, Fv 291, Fv 292, Fv 293, Fv 294, Fv 295
Lite streng	Kommunale veger

Vedlegg 4.

Eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner

Følgende planer skal revideres parallelt med denne revisjonen av kommuneplanen og kommuneplanen vil gjelde foran disse inntil nye godkjente planer foreligger:

Planid 19940425
Plannavn Skaiå gnr. 12/fl.
Ikrafttredelsesdato 02.07.1994
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Planid 20000502
Plannavn Birketveit sentrum gnr. 31/fl
Ikrafttredelsesdato 17.08.2000
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Deler av:

Planid 20020612
Plannavn GS-veg, Birketveit gnr. 32/f
Ikrafttredelsesdato 27.11.2002
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Øvrige tidligere stadfestede regulerings- og bebyggelsesplaner vil fortsatt bli opprettholdt. Disse vil gjelde foran kommuneplanen:

Planid 19810216
Plannavn Natelandsholtet 35/24
Ikrafttredelsesdato 12.03.1982
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Planid 19870520
Plannavn Vatnestrøm industriområde 20/14
Ikrafttredelsesdato 22.07.1987
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Planid 19881209
Plannavn Kjetevann
Ikrafttredelsesdato 08.10.1991
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Planid 19950615
Plannavn Tveit boligfelt 7/16
Ikrafttredelsesdato 17.08.1991
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Planid	20010327
Plannavn	1000årstomta ved Tingtjønn
Ikrafttredelsesdato	09.05.2001
Myndighet	Kommunestyret
Bestemmelser	Med bestemmelser som egen tekst
Planid	20020412
Plannavn	Fredheim del av 63/14
Ikrafttredelsesdato	05.07.2002
Myndighet	Kommunestyret
Bestemmelser	Med bestemmelser som egen tekst
Planid	20020515
Plannavn	Landekil del av 19/4
Ikrafttredelsesdato	30.12.2002
Myndighet	Planutvalget
Bestemmelser	Med bestemmelser som egen tekst
Planid	20020911
Plannavn	Klepp del av 47/1
Ikrafttredelsesdato	30.12.2002
Myndighet	Planutvalget
Bestemmelser	Med bestemmelser som egen tekst
Planid	20040616
Plannavn	Bakkane II 20/149
Ikrafttredelsesdato	30.11.2004
Myndighet	Kommunestyret
Bestemmelser	Med bestemmelser som egen tekst
Planid	20050131
Plannavn	Gjegningsnesane del av 20/12
Ikrafttredelsesdato	31.01.2007
Myndighet	Kommunestyret
Bestemmelser	Med bestemmelser som egen tekst
Planid	20050824
Plannavn	Fredheim øst del av 63/1
Ikrafttredelsesdato	08.03.2006
Myndighet	Planutvalget
Bestemmelser	Med bestemmelser som egen tekst
Planid	20060222
Plannavn	Heimreneskilen 1
Ikrafttredelsesdato	11.04.2007
Myndighet	Kommunestyret
Bestemmelser	Med bestemmelser som egen tekst
Planid	20060328
Plannavn	Skisland del av 14/2 og 9
Ikrafttredelsesdato	02.11.2007
Myndighet	Kommunestyret
Bestemmelser	
Planid	20060515
Plannavn	Iveland Gård boligfelt del av 31/1
Ikrafttredelsesdato	17.06.2009
Myndighet	Kommunestyret
Bestemmelser	Med bestemmelser som egen tekst

Planid 20060607
Plannavn Øyna hyttefelt del av 9/1
Ikrafttredelsesdato 21.03.2007
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Planid 20060609
Plannavn Klokkargarden 33/10
Ikrafttredelsesdato 01.08.2007
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Planid 20060718
Plannavn Aasvik 63/43
Ikrafttredelsesdato 04.06.2007
Myndighet Planutvalget
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Planid 20061210
Plannavn Gosås Senter
Ikrafttredelsesdato 27.05.2009
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Planid 20080529
Plannavn Iveland Gård Hyttefelt
Ikrafttredelsesdato 09.06.2010
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

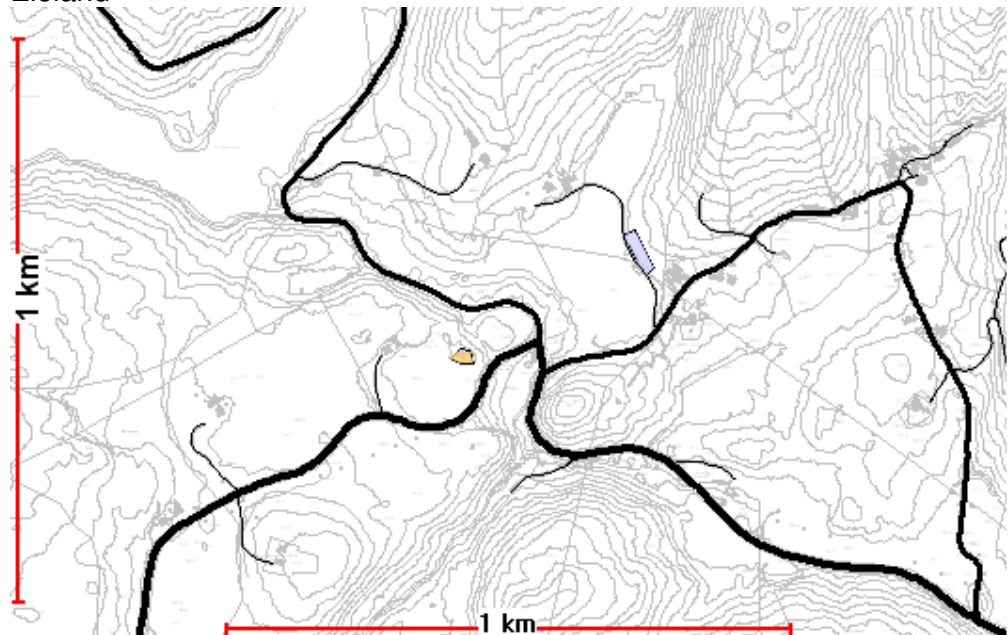
Planid 20090415
Plannavn Bjørnehatten boligfelt
Ikrafttredelsesdato 27.01.2010
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

Planid 20090909
Plannavn Hiltveitåsen boligfelt
Ikrafttredelsesdato 09.06.2010
Myndighet Kommunestyret
Bestemmelser Med bestemmelser som egen tekst

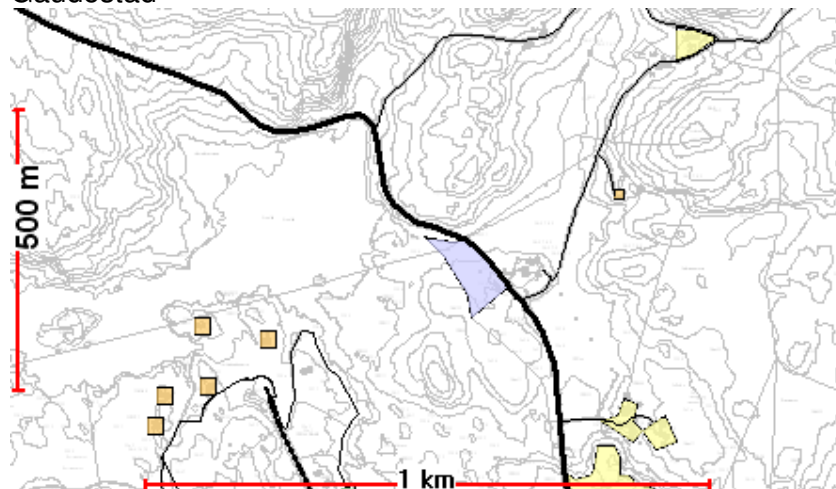
Eksisterende forhold og tidligere vedtak som ikke er vist i tidligere versjoner av kommuneplankartet.

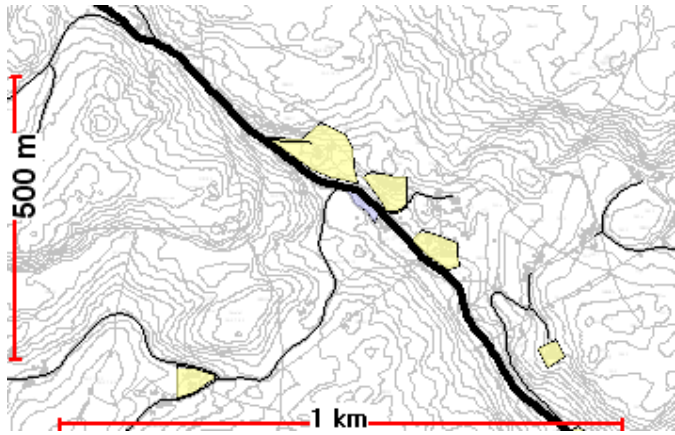
- A. Eksisterende spredte boligeiendommer.
- B. Eksisterende spredte fritidseiendommer.
- C. Eksisterende gardssagbruk:

i. Eieland

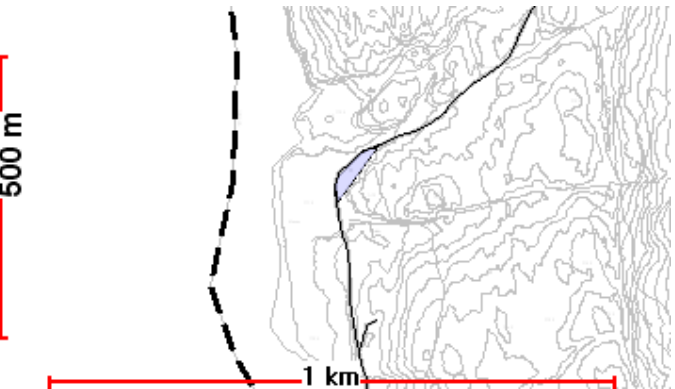


ii. Gaudestad



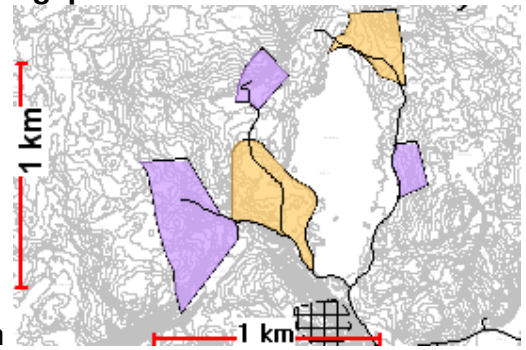


iii. Eretveit



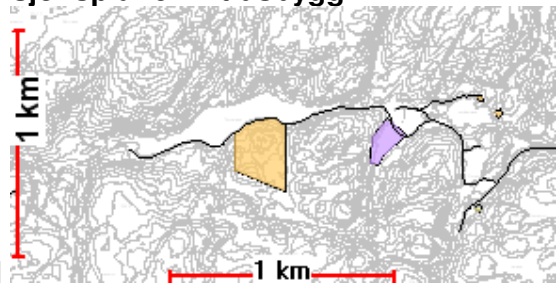
iv. Hodne

D. Reguleringsplaner:



i. Kjetevann

E. Disposisjonsplaner fritidsbygg:



i. Omestad

