

Bestemmelser og retningslinjer, 14.10.2016

Vedtatt i Kommunestyret 17.11.16 i sak 82/16

KOMMUNEPLAN I DRANGEDAL



Innholdsfortegnelse

1	Forholdet til kommunedelplaner med arealdel	4
2	Forholdet til reguleringsplaner.....	4
3	Strategiske planer og temakart	4
4	Krav om reguleringsplan (pbl.§11-9 nr 1.).....	5
4.1	Plankrav	5
4.2	Unntak	5
5	Universell utforming.....	5
5.1	Generelt (pbl § 11-9 nr. 5).....	5
5.2	Reguleringsplaner (pbl. §11-9 nr. 8).....	5
6	Landskap (pbl. §11-9 nr. 6).....	6
6.1	Generelt.....	6
6.2	Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	6
7	Vann og vassdrag.....	8
7.1	Generelt (pbl. §11-9 nr. 6).....	8
7.2	Byggegrenser langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11, pkt. 5)	8
8	Kulturminner (pbl. §11-9 nr. 7))	8
8.1	Saksbehandling.....	8
8.2	Automatisk fredete kulturminner	8
8.3	Bygninger fra før 1850.....	8
8.4	Generelt.....	9
8.5	Jernbane	9
8.6	Snarveier.....	9
8.7	Sykkeltrafikk	9
8.8	Universell utforming av hele reisekjeder	9
9	Overvann	10
9.1	Samordning i arealplaner (pbl. §11-9 nr. 8)	10
9.2	Samordning ved søknad om tiltak.....	10
9.3	Flomsikring	10
10	Miljø og sikkerhet.....	11
10.1	Skredsikkerhet (pbl. §11-9 nr. 8)	11
10.2	Kvikkleire (pbl. §11-9 nr. 6)	11

10.3	Forurensset grunn (pbl. §11-9 nr. 6).....	11
10.4	Elektromagnetisk felt (pbl. §11-9 nr. 6).....	11
10.5	Støy.....	11
10.5.1	Støyfaglig utredning (pbl. §11-9 nr. 8).....	11
10.5.2	Unntak i gul sone.....	12
10.6	Luftkvalitet (pbl. §11-9 nr. 8).....	12
11	Krav til tetthet (pbl § 11-9 nr 5).....	13
12	Boligbebyggelse (Pbl 11-9 nr 5).....	14
12.1	Byggegrense	14
12.2	Bokvalitet.....	14
12.3	Variert boligsammensetning	14
13	Uterom for bolig (Pbl 11-9 nr 5)	14
13.1	Definisjon.....	14
13.2	Arealkrav	15
13.3	Lekeplasser	15
14	Fritidsbebyggelse.....	16
14.1	Utforming (Pbl 11-9 nr 5)	16
14.2	Landskap og tilpassing (Pbl 11-9 nr 6)	16
14.3	Terrasse/veranda (Pbl 11-9 nr 6).....	16
14.4	Eksisterende hytteområder (Pbl 11-9 nr 5)	16
15	Kommunesenter	17
16	Lokaliseringskriterier for spredt boligbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2)	20
17	Lokaliseringskriterier for spredt fritidsbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2).....	21
18	Drikkevann.....	22
18.1	Hovedvannkilder i Drangedal kommune:.....	22
19	Nedslagsfelt for drikkevann (Pbl § 11-8 pkt a)	22
19.1	Forbud mot tiltak.....	22
19.2	Utfyllende bestemmelser	22
20	Flom (Pbl § 11-8 pkt a)	22
20.1	Regulerte vassdrag	22
20.2	Flomveier	22
21	Skred (Pbl § 11-8 pkt a)	23
22	Høyspenningsanlegg.....	23
23	Kulturminner (Pbl 11-8 pkt d).....	23

24	Naturmiljø.....	24
24.1	Områder vernet etter naturvernloven.	24
24.2	Skytebane i Sagdalen.....	24
25	Gjeldende planer.....	24

Veiledning

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser med retningslinjer og planbeskrivelse. Plandokumentene gir rammer for forvaltning og planlegging av arealer og for søknad om tiltak. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealplaner og tiltak.

Retningslinjene er satt i grå felt. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak, men er viktige fordi de utdyper kommunestyrets politikk og forventninger. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Generelle bestemmelser

FORHOLDET TIL ANDRE PLANER OG PLANKRAV

1 Forholdet til kommunedelplaner med arealdel

Følgende kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for Toke, vedtatt 30.08.2011
- Kommunedelplan for Gautefall, vedtatt 18.05.2006

Arealer til næringsformål og spredt utbygging av bolig i LNF med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan for Toke, vedtatt 30.08.2011

Kommunedelplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene.

2 Forholdet til reguleringsplaner

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplan fremgår av egen liste på plankartet.

Reguleringsplaner suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan. Kommuneplanens bestemmelser om uterom gjelder foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

3 Strategiske planer og temakart

Andre planer som har berøringspunkter med arealdelen. De viktigste av disse er:

Planer og strategier

- Bærekraftige Telemark - Regional planstrategi 2012-2016
- Regional plan for nyskaping og næringsutvikling 2011
- Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015-2025
- Overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse 2011
- Boligsosial handlingsplan 2012
- Energi- og klimaplan 2010
- Kommuneplanen (samfunnsdelen) 2015-2026
- Viltkart

4 Krav om reguleringsplan (pbl.§11-9 nr 1.)

4.1 Plankrav

For områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr 1) og samferdselsanlegg (§ 11-7 nr 2) kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

4.2 Unntak

Tiltak etter § 20-1 bokstav b-j er unntatt plankravet.

Boligbebyggelse

I eksisterende områder avsatt til boligbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a og m, tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og/eller maksimalt 1500 m² nytt tomteareal. Tomtas utnyttelse skal være i samsvar med de tettheter som gjelder for området, kf. pkt. 11. Det skal dokumenteres at bl.a følgende punkt i bestemmelsene er ivaretatt: vann og vassdrag (pkt. 7), Uterom (pkt. 13).

Fritidsbebyggelse

I eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a og m, tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 1 enhet og/eller maksimalt 700 m² nytt tomteareal.

Andre formål

I eksisterende byggeområder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det for andre formål enn boligbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates tiltak etter § 20-1 bokstav a på inntil 500 m² BRA, samt § 20-1 bokstav k-m uten reguleringsplan. Samlet nytt tomteareal det kan søkes om skal ikke overstige 1000 m².

5 Universell utforming

5.1 Generelt (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesial løsninger i størst mulig grad unngås. Jf. Tilgjengelighetskriteriene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, Statens vegvesens håndbok 017, «Veg- og gateutforming» og Håndbok 278, «Universell utforming av veger og gater».

5.2 Reguleringsplaner (pbl. §11-9 nr. 8)

Reguleringsplaner skal inneholde en redegjørelse for hvordan universell utforming kan ivaretas.

LANDSKAP, VANN OG KULTURMINNER

6 Landskap (pbl. §11-9 nr. 6)

6.1 Generelt

Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

6.2 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Områdehensyn

- 1.1. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område.
- 1.2. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt.
- 1.3. Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- 1.4. I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.
- 1.5. På parkeringsplasser, rivingstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.
- 1.6. Lysreklame må ikke oppføres, med unntak av i områder regulert til forretninger og næring og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Formingskriterier

- 2.1. Skilt- og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2. De skal ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen, jf. pbl § 30-3 første ledd.
- 2.2. Skilt- og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningsmiljøet forøvrig. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.

- 2.3. Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- 2.4. Skilt- og reklameinnretninger må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk, gesims, stolpe eller støyskerm/gjerde. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver e.l. som plasseres på gesims, for eksempel på bensinstasjoner.
- 2.5. Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m². Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.
- 2.6. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.
- 2.7. Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.
- 2.8. Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m.
- 2.9. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant. Største tillatte areal er 1,5 m².
- 2.10. Markiser skal følge til vindusåpninger. Annen merking enn firmanavn eller logo skal ikke brukes.
- 2.11. Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen. Folie på inntil 1/3 av vinduers høyde kan tillates, slik at det oppnås utsyn innenfra samt lysinlipp utenfra. Folie skal i all hovedsak være mest mulig transparent (tilsvarende frosset glass), for å ivareta vinduets funksjon og utforming.

Fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

- 3.1. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- eller reklameinnretning, som etter kommunens skjønn strider mot kravene i pbl § 30-3 første ledd, eller innretning som kommunen finner at er i strid med pbl § 29-2.
- 3.2. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

7 Vann og vassdrag

7.1 Generelt (pbl. §11-9 nr. 6)

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

7.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11, pkt. 5)

- Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (100- metersbeltet) inkludert ferdselshindrende tiltak.
- I byggeområder og områder for spredt utbygging langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 50 meter.
- Tiltak som har som formål å fremme allment friluftsliv, kulturminneverdier eller biologisk mangfold er unntatt fra forbudet.

¹⁾ 100-metersbeltet: Områder langs ferskvann som er vist på hovedkartet, inntil 100 m fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, eller til naturlig avgrensing av strandarealet i terrenget (vei, skrent el.) hvis denne ligger nærmere strandlinja enn 100 m.

8 Kulturminner (pbl. §11-9 nr. 7))

8.1 Saksbehandling

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.ra.no) for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner samt planlegging av andre offentlige og private tiltak må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. undersøkelsesplikten, kulturminnelovens § 9.

8.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredete kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

8.3 Bygninger fra før 1850

Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttalelse før vedtak.

TRANSPORT (PBL § 11-9 NR 8)

8.4 Generelt

Alle planforslag skal prioritere tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, og ta hensyn til virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

8.5 Jernbane

Det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier (Jernbaneverket) å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

8.6 Snarveier

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal snarveger innenfor plan-/søknadsområdet kartlegges og sikres i planen, og det skal planlegges nye forbindelser (snarveier) mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidrar til å forkorte avstanden for myke trafikanter.

8.7 Sykkeltrafikk

Det skal legges til rette for framkommelighet for sykkel, og tiltak som sikrer trygge sykkelforbindelser til skolene skal prioriteres.

8.8 Universell utforming av hele reisekjeder

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal det planlegges for kobling til universelt utformet hovednett for myke trafikanter slik at det oppnås universell utforming av hele reisekjeder til viktige målpunkt.

TEKNISK INFRASTRUKTUR, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

9 Overvann

9.1 Samordning i arealplaner (pbl. §11-9 nr. 8)

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.

Reguleringsplaner skal kartlegge og sikre arealer for overvannshåndtering og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. For alle reguleringsplaner med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en VA plan. Planen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.

9.2 Samordning ved søknad om tiltak

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan. Denne skal gi prinsipp-løsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann.

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter og alle øvrige bygninger og anlegg der overordnet VA- plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordnet VA- plan kreves utarbeidet.

9.3 Flomsikring

Flomveier som vist på kommuneplankartet skal ikke bygges igjen.

Bekkelukking tillates ikke. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

10 Miljø og sikkerhet

10.1 Skredssikkerhet (pbl. §11-9 nr. 8)

Skredssikkerhet skal dokumenteres i reguleringsplan. Der skredssikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved søknad om tiltak.

NVE retningslinje nr 2-2011: Flaum- og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredssikkerhet.

10.2 Kvikkleire (pbl. §11-9 nr. 6)

I områder som er under marin grense (kf. kvartærgeologisk kart/www.atlas.nve.no) må det foretas en geoteknisk vurdering, jf. NVEs veileder 7-2014, Sikkerhet mot kvikkleireskred. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før byggingen kan starte opp.

10.3 Forurensset grunn (pbl. §11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, kf. Forskrift om begrensning av forurensning.

10.4 Elektromagnetisk felt (pbl. §11-9 nr. 6)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, være minst 50 m.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μ T. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

10.5 Støy

Statlige retningslinjer (pbl. §11-9 nr. 8)

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplasser, nye traseer for helikopterflyging og faste løyper for snøscooterkjøring.

10.5.1 Støyfaglig utredning (pbl. §11-9 nr. 8)

Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse.

Ved reguleringsplanlegging eller søknad om støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser.

10.5.2 Unntak i gul sone

Det tillates støyfølsom² arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.

²Med støyfølsom arealbruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

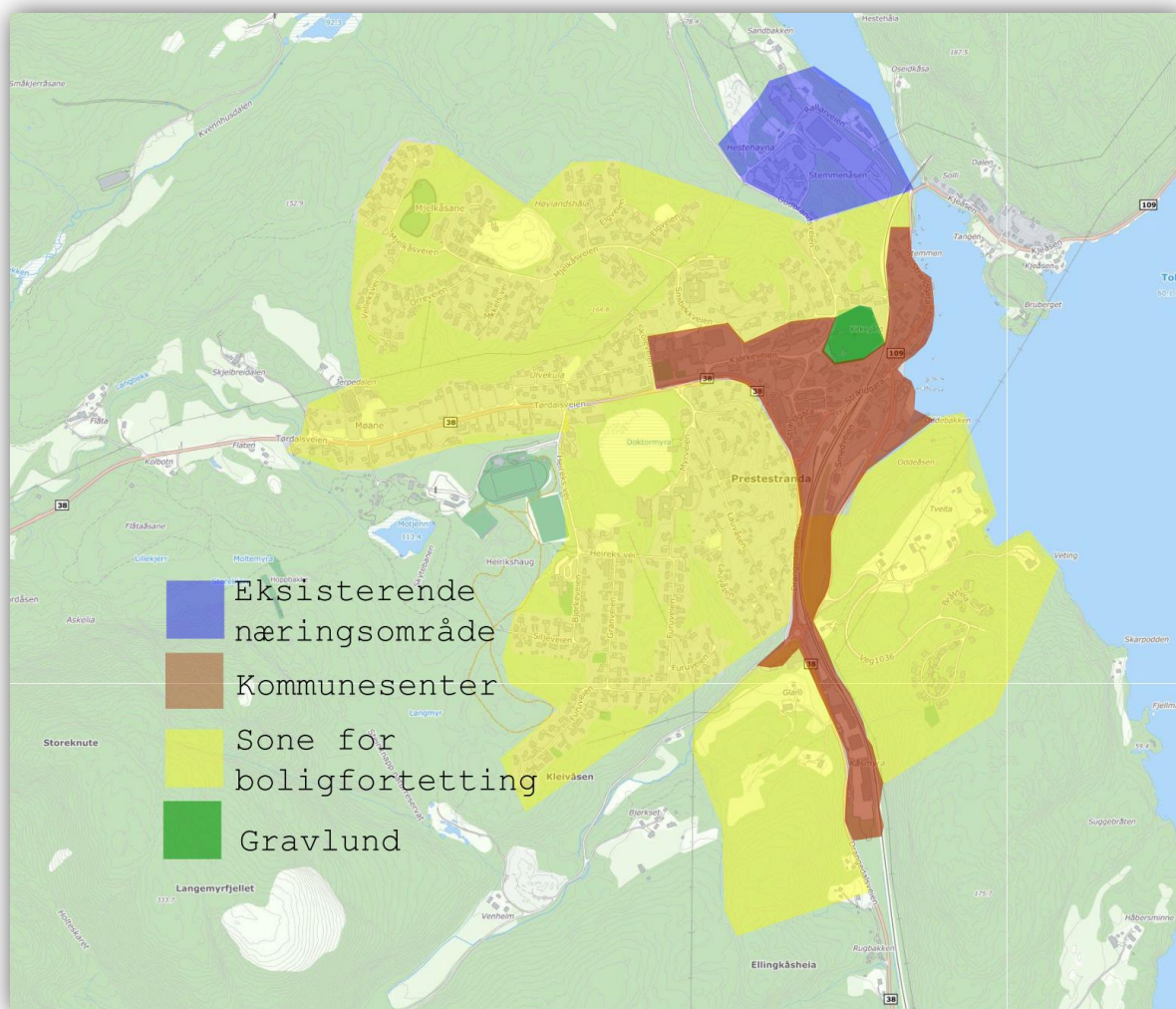
10.6 Luftkvalitet (pbl. §11-9 nr. 8)

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG

11 Krav til tetthet (pbl § 11-9 nr 5)



Minstekrav til tetthet for boliger

- Kommunesenter min. 4 boenheter pr dekar
- Sone for boligfortetting min. 1 bolig pr dekar

Tetthet skal beregnes pr reguleringsplan. Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre felles funksjoner ligger utenfor.

12 Boligbebyggelse (Pbl 11-9 nr 5)

12.1 Byggegrense

Mindre tiltak som garasje, uthus og bod kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense dersom verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m².

12.2 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

12.3 Variert boligsammensetning

Ved reguleringsplanlegging skal det legges vekt på en variasjon av bygningstyper og boligstørrelse.

Tilliggende områders boligstruktur skal tas med i vurderingene.

13 Uterom for bolig (Pbl 11-9 nr 5)

13.1 Definisjon

Med uterom menes her arealer som er egnet for uteopphold og lek i det fri for beboerne. Uterom er både leke- og uteoppholdsareal som skal brukes felles av beboerne, og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Med uterom menes dermed ikke alt uteareal, eller alt ubebygget areal.

Areal som ikke defineres som uterom er:

- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing.
- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal.
- Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger.
- Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter, samt innglassede balkonger

13.2 Arealkrav

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Kommunesenter	20% av BRA	70%
Leiligheter fra 5 boenheter	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet. 20 % av arealet skal ligge på terrengnivå Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	

For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Uterom skal være opparbeidet og godkjent før innflytting i første bolig.

13.3 Lekeplasser

Småbarnslekeplass:

Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, dvs. for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.

Nærlekeplass:

I felles uterom på 1200 m² eller mer skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m². Avstanden fra bolig skal ikke overstige 200 m. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.

Ballplass:

En større ballplass på 2,5 daa skal være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønnsstrukturen. Det må være plass til en bane på 22 x 42 m. Avstanden fra bolig bør ikke være over 500 m. Ved store feltutbygginger kan den inngå som del av felles uterom.

Retningslinjer for kvalitet på uterom

- Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.
- Felles uterom skal ha støynivå på maks. 55 dB(A).
- Felles uterom skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Faremomenter som fylkesvei, elv og lignende må ikke skille bolig og lekeareal.

14 Fritidsbebyggelse

14.1 Utforming (Pbl 11-9 nr 5)

I eksisterende områder for fritidsbebyggelse gjelder følgende krav til byggehøyder:

Maksimal byggehøyde kan tillates inntil 7 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal byggehøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

14.2 Landskap og tilpassing (Pbl 11-9 nr 6)

Fritidsboliger skal tilpasses naturlig terreng og ikke bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter. Reflekterende takmaterial tillates ikke.

14.3 Terrasse/veranda (Pbl 11-9 nr 6)

Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og ikke overstige 30 m². Inntil 20 m² av terrasse/veranda tillates åpent overbygd.

14.4 Eksisterende hytteområder (Pbl 11-9 nr 5)

Ved fradeling tillates tomter på maksimalt 700 m². Det tillates oppført ett bygg pr tomt. Brygger, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Det kan tillates oppføring og forlengelse av brygger slik at disse totalt får et areal på 12 m².

15 Kommunesenter

Retningslinjer for kommunesenter

Kommunesentrenes rolle er å dekke lokale behov til daglig handel og tjenester. Det skal være god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende. Senteret skal tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme kommunesentrenes rolle. Dette betyr at funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter, boliger skal søkes plassert i kommunesenter.

Bygninger

Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a. ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser osv, som gir intimitet og trygghet.

Bygningene skal ha fasader, innganger mm. som bevisst henvender seg til de uteområder byggene skal samspille med. Bygningene skal utformes og plasseres på en slik måte at det styrker opplevelsen av at de hører sammen og er en del av et sentrumsområde.

Varelevering

Vareleveranse skal legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning og slik at det skjer via én veg, og til ett sted. Atkomst til varelevering skal løses på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med myke trafikanter og parkering i området.

Atkomst

Atkomster skal legges slik at beboerne i området "inviteres" inn og "forbikjørende" synes det er naturlig å stoppe her. (Fremmer bruken av senteret).

Veg

Interne veger skal legges slik at de opptar minst mulig areal (arealeffektivt).

Kjøreareal og gangareal skal separeres slik at utearealene oppleves som trygge for gående og syklende.

Park/lek/torg/grønt

Uteareal skal utformes slik at de stimulerer til opphold og fungerer som gode møteplasser til bruk for alle. Arealene skal legge til rette for både aktiviteter og rekreasjon. Utearealene skal ha gode kvaliteter med hensyn på materialvalg. Det skal settes av plass til informasjonstavle innenfor disse områdene.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

Eksisterende boliger

Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende bolig, kan tillates.

Eksisterende fritidsboliger

Eksisterende fritidsboliger kan utvides. Tilbygg skal ikke plasseres nærmere vann enn eksisterende fritidsbolig.

Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig

Ved søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig vil følgende kriterier vurderes før dispensasjon kan gis.

Den omsøkte fritidsboligen må:

- kunne tilfredsstille krav til godkjent vann og avløpsledning
- kunne tilfredsstille krav til godkjent avkjørselstillatelse
- kunne tilfredsstille gjeldende støykrav
- kunne tilfredsstille krav til parkering og uteoppholdsareal
- kunne tilfredsstille tekniske krav som gjelder for helårsbolig
- ikke medføre negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke føre til forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften
- ligge i områder åpnet for spredt boligbygging
- ligge i område med opparbeidet infrastruktur som sikrer trygge skoleveier

Etter en samlet vurdering av alle kriterier skal fordelene ved en bruksendring være klart større enn ulempene, jfr plan- og bygningslovens § 19-2 andre avsnitt. For at bruksendring skal kunne gis ved dispensasjon må det dokumenteres at samtlige kriterier nevnt ovenfor er ivaretatt eller blir ivaretatt gjennom vilkår.

Bruksendring fra landbruk til annen næring

Det kan gis tillatelse til bruksendring og/eller ombygging av eksisterende driftsbygninger til småskala næringsvirksomhet på gården.

Bygninger og andre tiltak må være tilpasset terreng og eksisterende bebyggelse. Nye bygg og/eller ombygging skal innpasses i tunet på gården. Det skal legges vekt på bygging med røtter i tradisjoner og god byggeskikk. Det kan settes krav til estetisk utforming.

Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord

Når jordbrukseiendommer blir solgt som tilleggsjord, kan bebyggelsen fradeles som boligeiendom.

Setervoller, gamle boplasser og skogshusvære

På setervoller, gamle boplasser, ved skogshusvære og fløtningsstuer med eksisterende bebyggelse, utenfor 100 - metersbeltet, tillates:

- informasjonstiltak; tavler, merking.
- fysiske tiltak forøvrig; gapahuker og gammer, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk, kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv. Tiltakene bør være tilgjengelig for allmennheten.

Tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området kan tillates også innenfor 100 metersbeltet.

Friluftsliv, jakt og fiske

Under verneskogsgrensa kan enkle, uisolerte konstruksjoner som koier, gammer og gapahuker opp til 15m² til bruk under utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv tillates etter søknad i 100 metersbeltet langs vann og vassdrag. Konstruksjonene må være åpne og tilgjengelige for allmennheten. Utenfor 100 metersbeltet, under verneskogsgrensa, er det etter søknad åpnet for å etablere enkle konstruksjoner som koier, gammer og gapahuker opp til 15m² til bruk under utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv.

Tiltak i tilknytning til fløtningsanlegg

I LNF - områdene kan det tillates tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området. Disse kan være:

- Informasjonstiltak; tavler, merking
 - Fysiske tiltak forøvrig; gapahuker, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk, kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv.
- Tiltakene bør være tilgjengelige for allmennheten

16 Lokaliseringskriterier for spredt boligbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2)

I LNF-områder hvor spredt boligbebyggelse kan tillates, må det dokumenteres at tiltakene:

- kan tilfredsstille krav til godkjent vann og avløpsløsning
- ikke ligger nærmere en 50 meter fra vann og større elver.
- kan tilfredsstille gjeldende støykrav
- kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel
- kan tilfredsstille tekniske krav som gjelder for helårsbolig
- ikke medfører negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften og ikke ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
- ikke medfører bebyggelse nærmere enn 50 meter fra fylkesvei. Avstand måles fra senterlinje for veg.
- ikke er flom- og rasutsatt
- ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
- ikke kommer i konflikt med:
 - kulturminner og kulturmiljø
 - viktige friluftsområder
- Ligger innenfor 800 meter fra eksisterende ruter for skolebuss og at trygg bussholdeplass ved fylkesvegen er etablert.
- Ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde.
- gang- og sykkelveier skal være utbygd, skolevei sikret og området tilrettelagt for kollektivtrafikk før utbygging av boligområder finner sted.

Områder for spredt boligbebyggelse (Pbl §11-11 nr 2)

I LNF områder hvor det er åpnet for spredt bosetting, kan det tillates nye boliger i hht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor. Hver bolig kan bestå av 1 boenhet og evt. 1 sekundærleilighet. Ved søknad om mer enn 2 boliger, kreves det reguleringsplan. Følgende antall nye boliger er tillatt pr. delområde:

Benevnning i plankart	Område	Antall boliger
SB1	Bø/Tørdal	5
SB2	Bostrak	5
SB3	Tørnes	4
SB4	Kjosen	4
SB5	Voje	4
SB6	Beltet Kroken-Straume	4
SB7	Beltet Straume-Sannes	4
SB8	Damtjern ved Nordre Henneseid	1
SB9	Rønningen ved Høl	1
SB10	Lia	1

17 Lokaliseringskriterier for spredt fritidsbebyggelse (Pbl 11-11 nr 2)

I LNF-områder hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates, må det dokumenteres at tiltakene:

- ikke ligger nærmere en 50 meter fra vann og større elver.
- kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel
- ikke medfører negative konsekvenser for viktige naturtyper og biologisk mangfold
- ikke fører til forringelse av kulturlandskapet, landskaps-, natur- eller rekreasjonsverdier
- ikke medføre negative konsekvenser for landbruksdriften og ikke ligger nærmere dyrka mark enn 50 meter
- ikke er flom- og rasutsatt
- ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
- ikke kommer i konflikt med:
 - kulturminner og kulturmiljø
 - viktige friluftsområder
- Ikke berører naturtypelokaliteter med A- eller B- verdi, rødlistearter kategoriene CR/EN/VU, eller eiketrær med omkrets over 200 cm i brysthøyde.

Område	Antall Antall fritidsboliger
SF1 Hoseid	6
SF2 Kursdalsseter	6
SF3 Prestøya (Oseidøya)	2
SF4 Finneid	7
SF5 Moland	2
SF6 Elsbutangen	3
SF7 Ytre Vefall	4
SF 8 Solli	7
SF 9 Lia	2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

18 Drikkevann

18.1 Hovedvannkilder i Drangedal kommune:

Overflatevann: Oseidvatn. Egne bestemmelser gjelder for et avmerket klausuleringsområde omkring Oseidvann.

Grunnvann: Neslandsvatn – regulert område med egne bestemmelser
Bostrak – regulert område med egne bestemmelser

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

SIKRINGS- OG FARESONER

19 Nedslagsfelt for drikkevann (Pbl § 11-8 pkt a)

19.1 Forbud mot tiltak

Innenfor nedslagsfeltet til drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurene drikkevann

19.2 Utfyllende bestemmelser

- Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder
- Den enkelte vannverkseier gir utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet og område for grunnvannsforsyning
- Alle planer om tiltak i vannkilden, inkl. nedslagsfeltet, skal forelegges vannverkseier til uttalelse

20 Flom (Pbl § 11-8 pkt a)

20.1 Regulerte vassdrag

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak i tilknytning til regulerte vassdrag skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200 årsflom. Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

20.2 Flomveier

Flomveier vist på plankartet skal ikke bygges igjen. Bekkelukking tillates ikke. Se også bestemmelser under pkt. 9 Overvann.

21 Skred (Pbl § 11-8 pkt a)

I områder som er under marin grense, kf. kvartærgeologisk kart, må eventuell forekomst av kvikkleire kartlegges og områdestabiliteten vurderes, jf. NVEs retningslinjer. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før bygging kan starte opp.

22 Høyspenningsanlegg

I sonen for høyspenningsanlegg tillates ikke tiltak etter § 20-1.

NATURMILJØ OG KULTURMINNER

23 Kulturminner (Pbl 11-8 pkt d)

Det middelalderske kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

24 Naturmiljø

24.1 Områder vernet etter naturvernloven.

Særskilte vernehensyn for det enkelte området gjelder.

Dette omfatter følgende områder:

Område	Vernestatus	Verneformål	Dato for vern
Grytdalen	Naturreservat	Skogvern	9.7.1993
Mørkvassjuvet	Naturreservat	Skogvern	17.12.2010
Lone	Naturreservat	Skogvern	26.6.2009
Rønnomdalen	Naturreservat	Skogvern	13.12.2002
Hellheia	Naturreservat	Skogvern	28.04.1978
Nybutjern	Naturreservat	Myr	22.04.1983
Flottene	Naturreservat	Myr	22.4.1983
Steinknapp	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Skottfjell	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Bjønntjenn	Naturreservat	Skogvern	2.9.2005
Bjønknuten	Naturreservat	Skogvern	12.12.2014
Høydalsfjellet	Naturreservat	Skogvern	16.12.2005
Asgjerdstigfjellet	Naturreservat	Skogvern	21.12.2010
Trillingtjennane	Naturreservat	Skogvern	11.12.2015
Skultrevassåsen	Naturreservat	Skogvern	9.7.1993
Henneseidfjellet	Naturreservat	Skogvern	21.12.2010
Gautefallheia	Naturreservat	Skogvern	28.4.1978

KOMMUNEDELPLANER

25 Gjeldende planer

Kommunedelplan for Toke og kommunedelplan for Gautefall skal fortsatt gjelde med de unntak som er nevnt i kapittel 1

BÅNDLEGGING FOR REGULERING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN

26 Skytebane i Sagdalen

Det kan være konflikt med naturkvaliteter innen våtmarksområde i Våglandskilen – Fetane. Hvis skytebanen har negativ konsekvens for naturverdier på nasjonalt eller regionalt nivå bør skytebaneformålet ikke utvides eller videreføres.