

# **KVITSEID KOMMUNE**

**Kommuneplanen,  
arealdelen**

**2019 – 2030,**

**plan-id 2018001**

**Føresegner**

Eigengodkjent, jf. K-sak ...../19, 04.04.2019

## FØRESEGNER:

### 0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og §11-6)

Reguleringsplanar (reguleringsplan/utbyggingsplan, område-regulering, detaljregulering) som er vedtekne før denne kommuneplanen, og som har skravur over kvitt felt i plankartet (omsynssover H910\_1- H910\_90), gjeld før kommuneplanen med unnatak av at det er tilkoplingsplikt til offentleg vatn- og avløpsnett for eksisterande fritidsbustader i desse områda. (Sjå eiga liste over reguleringsplanar/utbyggingsplanar nedanfor, samt avmerking på plankartet).

### 1. FELLESEFØRESEGNER (PBL § 1-5 og §11-6)

Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggast fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkningsplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

Før igangsetjing av tiltak i områda B4, B7, BRU1 og BRU3-9 skal det gjennomførast arkeologisk registrering og tilhøva til automatisk freda kulturminne skal avklarast. Kulturminnevernet i Telemark fylkeskommune skal kontaktast i god tid før planlagd oppstart.

### 1.1 REKKEFYLGJEKRAV (PBL § 11-9 nr 4)

Detalj-reguleringsplan for byggeområdet BFR6 kan ikkje godkjennast før det er utarbeidd ein sti- og løypeplan i kommunal regi for den delen av villreinområdet som ligg på gardsnummera 1 og 14.

## 2. BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

### 2.1 GENERELT FOR BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I byggeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i §11-9 nr 1, arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan, sjå pkt. 2.2-2.7. Det same gjeld frådelling til slike føremål (jf. §20-1 m)). Unnataka frå dette plankravet er nemnd i pkt. 2.2 og 2.7.

Det er med heimel i §11-11 nr 5 eit generelt forbod mot å byggje i ei 50 meter-soner langs vatn og vassdrag. Avstanden blir målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Forbodet gjeld arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l). Det er gjort desse unnataka frå hovudregelen;

A I område for verna vassdrag gjeld dette forbodet i ei 100 meter-soner. Vassdraga det gjeld er Kileåi, Flåmelva, Østeråa og Bygdaråi. For feltavgrensinga, sjå plankartet.

B Der offentleg veg delar forbodssona, gjeld byggeforbodet berre arealet mellom veg og vatn.

C I framtidige byggeområde der anna byggegrense er vist i plankartet.

### 2.2 OMRÅDE AVSETT TIL BUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagde område for bustader før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev òg reguleringsplan.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som minimum omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

For byggeområda B4 og B7 gjeld ikkje dette plankravet. Her vil utbygging bli styrt av desse føresegnene:

- Innanfor områda kan det tillast oppført frittliggjande småhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter.
- Før utbygging tek til, må det leggast fram ein tomteinddelingsplan. Tomtestorleiken bør ikkje overstige 4 dekar.
- Tillate bebyggingsareal er inntil 300 m<sup>2</sup> BYA på den enkelte tomt.
- Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terrenget og nærliggjande bygningar.
- Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgjevnader og byggeskikk på staden.
- Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terrenget blir teke vare på.
- På kvar tomt skal det vere minst 250 m<sup>2</sup> uteopphalds- og leikeareal.

- Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå midten av veg. I høve til offentleg veg gjeld byggegrensereglane i veglova.
- Innanfor områda B4 og B7 som vist på plankartet kan tillatast bygd inntil fem bueiningar pr. område.

### **2.3 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)**

Det er krav om reguleringsplan for planlagde område for fritidsbustader, (BFR1-BFR7), før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus / bod / garasje pr. fritidstomt. Dette gjeld både eksisterande og planlagde hytter. Det er ein føresetnad at uthuset / boden /garasjen blir plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 10 meter ifrå for planlagde hytter, og høgst 5 meter ifrå for eksisterande. Uthus /bod/garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m<sup>2</sup>.

Det er ikkje lov å setje opp gateljøs/vegljøs.

I planlagte område for fritidsbustader kan med heimel i §11-9 nr 4 ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avlaup er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggast ut.

Eksisterande hytte kan utvidast til maksimalt 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). For eksisterande hytte innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 90 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Slik utvinding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget.

Eksisterande fritidsbustader har med heimel i §30-6 tilknytingsplikt til offentleg vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som minimum omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

### **2.4 OMRÅDE AVSETT TIL NÆRINGSBYGNINGAR . (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)**

Det er krav om reguleringsplan for planlagde område for næringsbygningar (BN1-BN2), før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område, krev også reguleringsplan.

Avgrensinga av BN1 og BN2 mot det som oppfattast som ein del av vassdragsnaturen langs Ordalsåi og som skal vidareførast som LNFR-areal, skal gjerast på reguleringsplan-nivå.

### **2.5 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)**

I område avsett til fritids- og turistføremål (BFT1-BFT2) er det lov med campingplass og / eller utleiehytter og caravanplass.

Det er krav om reguleringsplan for dei nye / planlagde hytteanlegga. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Til reguleringsplanen skal det fylgje ei ROS-analyse over flaum- ras- og skredfaren for området.

Utbygging/fortetting av eit BFT-område kan ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent avlaupsplan for området. Utbygging skal skje i samsvar med denne planen.

### **2.6 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG - SKYTEBANE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)**

Utviding av eksisterande skytebanar (BSK1-BSK3) krev reguleringsplan.

### **2.7 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)**

Det er krav om reguleringsplan for nye massetak. Utviding av eksisterande massetak (BRU1-BRU10) til å gjelde tilgrensande areal avsett til framtidig råstoffutvinning, og der uttaksmetoden er den same, er unnateke reguleringsplankravet, jf. §11-10 nr 1.

Drift av massetak skal vere i tråd med forureiningsforskrifta kap. 30, og massetak for kommersiell drift skal ha driftskonsesjon etter minerallova.

For både nye og utviding av eldre massetak, er det krav om avsluttingsplan og plan for etterbruk.

## **3. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL§11-7 2.ledd nr 5)**

### **3.1 GENERELT FOR LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5)**

(Ikkje kartfesta tiltak).

### **3.2 LNFR-OMRÅDE AVSETT TIL SPREIDDE FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5b)**

I tilknytning til støyismiljø som er vist på kartet (LSF1-13 og LSF17-20), kan ein opne for avgrensa hyttebygging. Ved slik utbygging skal ein ta særleg omsyn til tidlegare hustufter, byggningsmasse og kulturlandskap rundt desse. For slik spreidd utbygging er det ikkje krav om reguleringsplan, jf. §11-10 nr 1.

Det kan ikkje bli godkjent meir enn 3 hytter pr. støy. Dette inkluderer eksisterande hytter. Det er lov å setje opp eit felles uthus. Uthuset skal maksimalt ha bruksareal (BRA) 20 m<sup>2</sup>.

Attreising / restaurering av gamle bygningar der opphavelag bruksområde blir ivareteke, er lov. Dersom slikt bygg ikkje kan reknast til stadbunden næring, tel også dette bygget med i maksimaltalet. Nye bygningar må i utforming og plassering vere tilpassa det gamle støyismiljøet. Når verneomsyn tilseier det, kan ein plassere nye bygningar inntil 50 meter frå sentrum av støyen, men slik at dei saman med det gamle støyismiljøet står fram som ei eining.

I tilknytning til nedlagde husmannsplassar/gardstun (og tufter etter slike), vist på kartet (LSF21-LFS30), kan ein opne for avgrensa hyttebygging. Ved slik utbygging skal ein ta særleg omsyn til tidlegare hustufter, byggningsmasse og kulturlandskap rundt desse. For slik spreidd utbygging er det ikkje krav om reguleringsplan, jf. §11-10 nr 1.

Det kan ikkje bli godkjent meir enn 2 hytter pr. plass/tun. Dette inkluderer eksisterande bygg. Det er lov å setje opp eit felles uthus. Uthuset skal maksimalt ha bruksareal (BRA) 20 m<sup>2</sup>.

Attreising / restaurering av gamle bygningar der opphavelag bruksområde blir ivareteke, er lov. Dersom slikt bygg ikkje kan reknast til stadbunden næring, tel også dette bygget med i maksimaltalet. Nye bygningar må i utforming og plassering vere tilpassa det gamle bumiljøet. Når verneomsyn tilseier det, kan ein plassere nye bygningar inntil 30 meter frå sentrum av plassen/tunet, men slik at dei saman med det gamle bumiljøet står fram som ei eining.

Tiltaket må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.

Tiltaket må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.

Elles gjeld fylgjande for hyttebygging i tilknytning til støyilar og nedlagde husmannsplassar/gardstun:

- Maksimalt bruksareal (T-BRA) i LSF1-13 og LSF17-20 er 60 m<sup>2</sup>, for LSF21-LSF30 120 m<sup>2</sup>.
- Maksimal mønehøgde i LSF1-13 og LSF17-20 er 5,00 meter, i LSF21-LSF30 6,50 meter.
- Saltak med ein vinkel mellom 22 - 30 grader.
- Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk.
- Fasadekledning bør vere i tre, ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.
- Ein bør nytte naturfargar utvendig på hyttene.
- Bygga blir elles å utforme slik at dei mest mogeleg går i eitt med omgjevnadene.

### **4. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)**

Støysonene (H220\_1 - H220\_3) gjeld rundt skytebanar.

Faresonene (H310\_1 - H310\_x) gjeld ras og skred, for tal og avgrensing, sjå temakart

Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.

For område lagt ut til byggeområde, skal det gjennomførast risikovurdering for skred og ras.

Ved dispensasjonar for bruksendring eller for tiltak i LNFR-areal, skal det ligge føre ei fagleg vurdering av ras- og skredfaren.

Faresonene (H320\_1 – H320\_y) gjeld flaum, for tal og avgrensing, sjå temakart

Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.

For område lagt ut til byggeområde, skal det gjennomførast risikovurdering for flaum.

Ved dispensasjonar for bruksendring eller for tiltak i LNFR-areal, skal det ligge føre ei fagleg vurdering av flaumfaren.

Faresonene (H360\_1 - H360\_3) gjeld sikringssektorar rundt skytebanar.

Faresonene (H370\_1 - H370\_4) gjeld areal langs kraftliner med spenning 66kV eller meir.

Landbrukssonene (H510\_1 – H510\_ ) gjeld dyrka areal innom tettstaden Kviteseid.

Innafor område vist som omsynssone landbruk skal det ikkje byggast eller utviklast verksemder som kan føre til omdisponering av landbruksjord eller innskrenke ordinær landbruksdrift.

Friluftslivssonene (H530\_1 – H530\_12) gjeld areal ved Kilen, og turområde i høgareliggende areal.

*I omsynssone for friluftsliv er tiltak som fremmer friluftsliv-/aktivitetar tillate, men dei skal ikkje vere til hinder for allmentas bruk av området.*

*Bevaring naturmiljø (H560\_1) gjeld villreinområdet Våmur-Roan. Omsynet til villreinen og villreinens leveområde skal vege tyngst i all arealforvaltning i denne sona.*

*Bevaring naturmiljø (H560\_2) gjeld nedbørsfelt for verna vassdrag. Her er det eit særskild byggeforbod i vassdragsnær sone 0-100 meter.*

*Bevaring kulturmiljø (H570\_1 - H570\_4), gjeld dei fire områda med særleg bevaringsverdig kulturlandskap og kulturmiljø i planen.*

*I omsynssone for kulturmiljø skal nye bygg eller andre tiltak tilpassast eksisterande bygnings- og kulturmiljø når det gjeld plassering, utforming og volum. Eksisterande bygningsstruktur, materialbruk og detaljar skal oppretthaldast. Som hovudregel skal ikkje riving tillatast innafør omsynssona.*

*Bandlegging naturvern (H720\_1 - H720\_3) gjeld Brokefjell, Fisketjønnjuvet og Bandaksliane, alle naturreservat, verna eller i prosess for vern i medhald av særlov.*

*Omsynssoner detaljeringssone (H910\_1 – H910\_91), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå lista over desse planane, plan-id, plannamn og vedtaksdato. Unntak frå dette er tilknytingsplikt for eksisterande fritidsbustader til offentleg vatn- og avløpsanlegg.*

## **5. UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, 11-10 og 11-11)**

*Det er eit krav til alle nye reguleringsplanar at dei tiltak det blir planlagt for, ikkje skal vere til hinder for den allmenne frie ferdsel.*

*Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein leggje ut friluftsområde langs vatn og vassdrag. Desse friluftsområda skal sikre allmenne interesser, mellom anna fri ferdsel til og langs aktuelle vatn og vassdrag.*

*Plankart for reguleringsplanar skal syne alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og turløyper/turvegar, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommuneplanområdet.*

*Alle forslag til planar innanfor området, skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jf. kulturminneloven §9.*

*For område lagt ut til byggeområde, skal det takast omsyn til geologiske ressursareal og biologisk mangfaldverdiar.*

*For område lagt ut til byggeområde, skal det dokumenterast med undersøkingar at området ikkje har radonstråling over tilrådde verdiar for byggegrunn. Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompensierende tiltak, radonsperre etc.*

*For område lagt ut til byggeområde, skal det gjennomførast risikovurdering for skred, ras og flaum.*

*Tomter for frittliggande fritidsbustader skal ikkje vere større enn 2 000 m<sup>2</sup>.*

*Det er krav om å opparbeide vegar og minimum 2,0 parkeringsplassar pr. fritidshus.*

*Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.*

## **REGULERINGSPLANAR SOM ER VIST PÅ KOMMUNEPLANKARTET.**

Plan-ID	Plan-namn	Vedtak
1972001	Åslandsfeltet	17.11.72
1974001	Høgvoll-Kyrkjebø	19.07.74
1976001	Ordalsfeltet	17.08.76
1977001	Lauvstad-Utsikt	25.05.77
1977002	Åslandsfeltet II	24.11.77
1978001	Kvitsund Gymnas I	20.09.78
1979001	Prestegardshamni	10.07.79
1979002	Kviteseid sentrum	08.11.79
1979003	Kvitsund Gymnas II	13.11.79
1981001	Hellebroi	13.04.81
1981002	Skreosen	13.04.81
1982001	Roarfeltet	27.05.82

1982002	Solli-Bjørkeset	27.05.82
1982003	Slåtta	24.06.82
1982004	Kilen fritidssenter	30.11.82
1984001	Kviteseid sjuke- og trygdeheim	25.10.84
1984002	Vatnelian	19.12.84
1985001	Flatland	09.04.85
1985002	Morgedal sentrum	15.10.85
1986001	Vrådal sentrum Eidsto II	24.04.86
1986002	Vrådal sentrum Eidsto I	24.04.86
1986003	Hegna-Åsland	20.11.86
1987001	Findalen-Lunden	26.02.87
1988001	Roholt	23.10.89
1988003	Synjansberget	16.06.88
1990001	Vrådal s. del Eidsto II-Nedr. Strand	31.05.90
1992001	Morgedal sentrum	27.08.92
1993001	Findreng I	14.10.93
1993002	Findreng II	14.10.93
1994001	Straumsnes-Revskil-Kråkenes	17.11.94
1994002	Steinbrot Steane	17.03.94
1995001	Midtsund	05.10.95
1995002	Østenå-Fjågesund	23.11.95
1995003	Straumen	10.10.95
1996001	Lundebergodden	13.06.96
1996002	Nordbø Vrådal	13.06.96
1996003	Breikil II hytteområde	24.10.96
1997001	Kviteseidbrui	06.02.97
1997002	Holteviki hyttefelt	24.04.97
1997003	Nisser hyttesenter	02.10.97
1998001	Åkragen	08.10.98
1999001	Bjårvik og Ytre Drang	04.02.99
1999002	Steane hyttegrend	04.02.99
2000001	Lunden-Midtsund	20.01.00
2000002	Eidsto hyttefelt	03.02.00
2000003	Løyne	09.03.00
2000004	Storodde	09.03.00
2000006	Vrådal alpinanlegg	29.06.00
2000007	Sundet	29.06.00
2000008	Rjukanåsen hyttefelt	29.06.00
2000009	Vrådal skisenter felt B1-B2	29.06.00
2000011	Straumen II hytteområde	12.10.00
2000012	Sundkilen bru-Kvitsund Gymnas	12.10.00
2001001	Spjotsodd	29.03.01
2001002	Åsane hyttefelt	26.04.01
2001003	Straumen II utbyggingsplan	20.06.01
2002001	Skrebekk	18.04.02
2002002	Kviteseid kyrkje og kyrkjegard	26.06.02
2002003	Sundkilen brygge	15.05.02
2002004	Vrådal skisenter felt B7,B8,B9,B11	05.09.02
2002005	Vrådal skisenter felt B10	24.10.02
2004001	Gryteodden og Briskedekkan	08.09.04
2005001	Kleivhamar massetak	26.05.05
2005002	Vrådal skisenter Rådyrtoppen I	31.08.05
2006001	Vrådal skisenter Rådyrtoppen II	08.01.06
2006004	Rv41 Kviteseidkrysset	08.06.06
2006005	Kviteseid sentrum	08.06.06
2006006	Vrådal skisenter B10, F1,F2,F3	18.01.06
2006007	Vrådal skisenter B10, F5,F6,F7	01.03.07
2007001	Utbøen	14.06.07
2007002	Furuheim	20.06.07
2007003	Findreng og Indre Drang	18.10.07
2008001	Storodde H2-H3	04.06.08
2008002	Vrådal hotell og hyttepark	12.06.08
2008003	Nye Vråli hytteområde	16.10.08
2008004	Nordheim	11.12.08
2010001	Eidsto	25.03.10
2010002	Vrådal skisenter Rådyrtoppen III	25.03.10
2011001	E134 Telemark	10.01.12

2012001	Vrådal hyttegrend	27.03.12
2012002	Staulshaug og Trytetjønnhotten	02.05.13
2013001	Lønnegrav	14.02.13
2013002	Straumsnes (Vrådal brygge)	07.11.13
2014001	Fossøy (revidert plan)	18.12.14
2014003	Fv38 Vrådal s.-Straumsnes g/s-veg	17.09.15
2015001	Midtsundåsen (revidert plan)	17.09.15
2015002	Morgedal turveg m.m.	15.10.15
2016001	E134 Morgedal-Mostøyl	12.05.16
2016002	Breivatn massetak	01.03.18
2017001	Vrådal skisenter B10, F4	15.06.17
2017002	Straumen (mindre endring)	10.10.95