



Åseral kommune
www.aseral.kommune.no

”Åseral - fjellparadiset på sørlandet”



Kommunedelplan for Ljosland 2006 – 2030

*Kommunedelplan for Ljosland 2006-2030, Åseral kommune.
Vedteken i Kst 01.11.07, sak 07/71. Endring vedteke i Kst 26.03.20, sak 20/18*

INNHALD

1. VISJON, MÅLSETTING OG STRATEGI	4
1.1 Visjon.....	4
1.2 Hovudmålsetting.....	4
1.3 Strategi og delmål	4
2. GENERELT OM UTVIKLINGA PÅ LJOSLAND	6
2.1 Ei bærekraftig utvikling – kva mengde utbygging tåler Ljosland?	6
2.2 Grunneigarsamarbeid	7
2.3 Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR)	7
2.4 Fylkesdelplan for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (randsona)	7
3. AREALBRUKSKATEGORiar	8
3.1 Byggeområde	8
3.2 Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)	11
3.3 Område for råstoffutvinning, R 1	11
3.4 Område som er bandlagt, Bl 1 – Bl 2	11
3.5 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag	12
3.6 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet.....	12
4. TILGJENGE FOR ALLE	13
5. BARN OG UNGE	13
6. RISIKO OG TRYGGLEIK	14
7. KULTURMINNE	14
8. UTFYLLANDE FØRESEGN	14
8.1 Byggeområde (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 1)	15
8.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) utan bestemming om spreidd bygging (Pbl § 20-4 1. ledd nr. 2).....	17
8.3 LNF-område med bestemming om spreidd hyttebygging.....	17
(Pbl 20-4,2. ledd, bokstav c)	17
8.4 Område for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)	17
8.5 Område som er bandlagt (Pbl § 20-4,1.ledd nr. 4)	18
8.6 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag	18
(Pbl § 20-4,1.ledd nr.5)	18
8.7 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 6)	18
8.8 Forholdet til kulturminnelova.....	18
8.9 Dispensasjon	18
9. RETNINGSLINER	19
9.1 Vidare detaljplanlegging.....	19
9.2 Grunneigarsamarbeid	19
9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett	19
9.4 Risiko og tryggleik.....	20
9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle	20
9.6 Rekkefølgebestemmingar og utbyggingsavtaler.....	20
9.7 Beiterettar	20

INNLEIING

Arbeidet med rullering av kommunedelplanen for Ljosland har vore ein lang prosess. Oppstart av planarbeidet vart meldt i 2001, men vidare arbeid med planen vart lagt på is i påvente av ny kommuneplan for Åseral. Denne skulle mellom anna avklare nytt vegsamband mellom Bortelid og Ljosland. Kommuneplanen vart vedteken i juni 2005.

I forhold til forrige kommunedelplan for Ljosland er planavgrensinga trekt lenger aust, slik at planområde nå tangerar planområde for kommunedelplan for Bortelid. På denne måten ønskjer ein å få til ei meir heilskapleg planlegging av begge områda.

Planperioden er sett til 2030. Det er naudsynt å planlegga såpass langt fram slik at mellom anna infrastrukturen i områda vert dimensjonert etter framtidige krav. I tråd med Plan- og bygningslova skal likevel kommunedelplanen takast opp til vurdering kvart 4. år.

Åseral kommune har ein klar politikk på at ein ønskjer å konsentrera utbygginga til få områder i kommunen. Tanken er at dette totalt sett gir minst belastning på utmarka. På den annan side stiller ein slik strategi store krav til mellom anna infrastrukturen i områda. Det er kommunen si meining at kommunedelplanen vil bli eit godt styringsverktøy for vidare utvikling på Ljosland, og at den vidare vil bidra til å gjera vidare utvikling forutsigbar.



Oddmund Ljosland
ordfører

1. VISJON, MÅLSETTING OG STRATEGI



1.1 Visjon

Åseral – fjellparadiset på sørlandet.

1.2 Hovudmålsetting

Ljosland skal vera ein attraktiv stad for arbeid, fritid, og investeringar. Utviklinga skal vera styrt med ein klar forankring i kommunen sin overordna planlegging.

1.3 Strategi og delmål

Betre infrastruktur

1. Etablering av offentleg tilgjengelege parkeringsplassar ved Ljosland alpinsenter innan 2007, med plass til omlag 400 bilar
2. Øvrige tiltak etablert i tråd med rekkjefølgjekrav i dei utfyllande føresegna
3. Tilgang på breiband for fastbuande og hyttefolk
4. Alle nye einingar skal bidra økonomisk til infrastruktur i områda. Storleiken på beløpet må vurderast nærare for kvar enkelt delområde
5. Arbeidet med framdriftsplanar og finansieringsplanar for betring av infrastrukturen skal prioriterast høgt

Fleire varme senger

1. Innan 2010 skal Ljosland ha 100 varme senger

Auka heilårig aktivitetstilbod

1. Innan 2010 skal det på Ljosland vera tilbod om 10 sommaraktivitetar og 10 vinteraktivitetar
2. Utfyllande aktivitetar framfor konkurrerande aktivitetar
3. Utvikle produkt innanfor kultur- og utmarksbasert næring

Auka lokal verdiskaping

1. Sikre næringsareal for ulike typar servicebedrifter

Betre samarbeid mellom grunneigarar, offentleg verksemd, hyttefolk og tilreisande

1. Etablering av felles arena/fora for samarbeid og samhandling

Klar og eintydig profilering av områda

1. Felles reiselivsportal for reiselivet i Åseral

Nytt vegsamband Bortelid - Ljosland

1. Ferdigstille veg innan 2009
2. Det skal vera ei etableringsavgift for nye hyttetomter knytt til vegen. Dette skal formaliserast gjennom utbyggingsavtalar for dei ulike delområda

Grunneigarsamarbeidet skal styrkast

1. Alle grunneigarar som vert råka av utbygging, anten direkte eller ved etablering av løypenett, skal ha tilbod om medlemskap i grunneigarsamarbeidet på Ljosland. Dette inkluderar og tilbod om utjamningsordningar. Dette er ein føresetnad for vidare utbygging i området
2. Grunneigarlaget må ta større ansvar for drift av områda. Grunneiarlaget må få på plass inntektsordningar for dette
3. Utvikle samarbeidet med utmarkslaget på Bortelid. På sikt få til felles utjamningsordningar

Ljoslandsgrenda sin eigenart skal takast vare på

1. Viktig jordbruksareal skal ikkje byggast ned
2. Utvikling av nisjeprodukt knytt til gardsdrifta
3. Tradisjonelt landbruk skal oppretthaldast
4. Utarbeiding av reguleringsplan for Ljoslandsgrenda, slik at tiltak utover LNF-føremålet kan avklarast

Omsynet til trua og sårbare artar skal ivaretakast

1. Ferdsla skal styrast og regulerast slik at den skjer i område der konfliktnivået er lågt
2. Etablering av markagrense for vidare utbygging
3. Konsentrert utbygging

2. GENERELT OM UTVIKLINGA PÅ LJOSLAND

Ljosland som hytteområde har på mange måtar gjennomgått den utviklinga som på Bortelid. Fram til 1996 hadde ein om lag 150 fritidsbustader av relativt enkel standard. I 1996 starta utbygginga opp i Farevatn nord, og da av fritidsbustader av høg Ei viktig føresetnad for dette var forlenging av fylkesvegen til området.



same

standard.
dette

Eit karakteristisk trekk for Ljosland er sjølve Ljoslandsgrenda med busetting og aktiv landbruksdrift. I dette området finn ein og fleire bygningar av svært gamal dato, og fleir av desse er freda.

2.1 Ei bærekraftig utvikling - kva mengde utbygging tåler Ljosland?

Det er ei sentral problemstilling kor mykje utbygging tåler Ljosland føre det reduserar dei kvalitetane folk etterspør. Mellom anna ser ein faren med at utbygginga vert av eit slik omfang og utforming, at tilgangen på friluftsområda vert vanskeleg. Det er og ei tålegrense for kor mykje naturen kring Ljosland tåler av utbygging og ferdsel, før det verkar direkte inn på natur og dyreliv. Konsentrert utbygging, samt ei bevisst styring av ferdsla bort frå sårbare område er eit viktig bidrag i den samanheng.

På oppdrag frå Åseral kommune gjorde konsulentfirmaet Unico AS i 2001, ei overordna vurdering av Bortelid og Ljosland, og konsekvensar og moglegheiter innan reiseliv og fritid. Det vart skissert ulike alternativ, frå det minst ekspansive med 2500 sengeplassar (5 pr. eining), til det mest ekspansive med 11250 sengeplassar totalt på Ljosland. **Anbefalingane frå Unico låg på omlag 1085 einingar** fram mot år 2025, dvs 5425 sengeplassar.

I denne kommunedelplanen er det lagt opp til ei utbygging på 9610 sengeplassar, **dvs 1922 einingar totalt**. Dette er ei utbygging langt utover anbefalingane frå Unico. Ein meiner likevel dette er forsvarleg ut i frå følgjande forhold :

1. Utbyggingstakta har dei seinare åra ligge på om lag 30 einingar pr. år på Ljosland. Det vil si at ein med denne planen har utbyggingsareal for mange tiår framover, og altså utover planperioden som var utgangspunktet for Unico (25 år). Såpass langsiktig er det naudsynt å planlegge mellom anna for å kunne dimensjonere tekniske anlegg etter framtidige behov.
2. På Ljosland er utbygginga fordelt på større delområde; Ljosland aust og Ljosland vest. Dette gjer at ein i stor grad kan få spreidd trafikken ut i frå hytteområda, og at tilgangen på friluftsområda ikkje vert redusert i særleg grad som følgje av vidare utbygging. Såleis bør det ligge til rette for minst like stor utbygging som på Bortelid, der det er lagt opp til 2606 einingar totalt.

Nå er sjølvsagt utviklinga på marknaden eit vesentleg kriterium for kor stor utbygginga faktisk blir. Marknaden har ein lite styring med, derimot kviler eit stort ansvar på kommunen, og andre aktørar i området kor attraktivt Ljosland skal vera i framtida. Mellom anna er det vesentleg at naudsynt infrastruktur vert bygd ut i takt med mengde fritidsbustader. Ei utbygging som skissert stiller store krav til vidare planlegging og utbygging, og ikkje minst at kva rekkefølge tiltak skjer.

2.2 Grunneigarsamarbeid

Det er vanskeleg å få til rettferdig fordeling av utbyggingsareal og friareal. Nokre eigedomar er egna for utbygging, mens andre er eigna til friluftsområde/løypenett. På bakgrunn av dette er det vesentleg at ein kjem fram til ordningar som gjer at også grunneigarar som får ei vesentleg auke i ferdsla på eigedomen, får kompensasjon for dette (utjamningsordningar osv). Grunneigarlaga spelar ei sentral rolle for å få slike ordningar på plass.

2.3 Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR)

Ljosland ligg relativt nært opp til grensa for landskapsvernområde SVR. Området vart verna i 2000, og det gjeld eiga forskrift og forvaltningsplan for området. Som eit prøveprosjekt fram til juli 2008 er forvaltninga delegert kommunen.

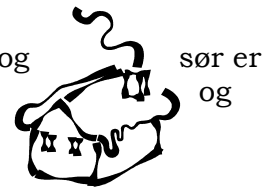
2.4 Fylkesdelplan for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (randsona)

Fylkesdelplan for SVR vart godkjent av Miljøverndepartementet 16 mai 2000. Planen omfattar eit indre planområdet (landskapsvernområde SVR), og eit ytre planområde (randsona). Fylkesplanar skal vera retningsgivande for kommunal planlegging.

Grensa for randsona er markert i plankartet. I samband med meklingsrunda ved godkjenning av ny kommuneplan for Åseral, vart kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen samde om at hytteutbygging ikkje skal skje innanfor randsona. Åseral kommune vurderar denne grensa som si markagrense for vidare utbygging, men det bør kunne leggest til rette for løypenett i dette området.

3. AREALBRUKSKATEGORAR

Kapitlet følgjer inndelinga i Plan-og bygningslova § 20-4. Mot vest og planavgrensinga identisk med tidlegare delplan, mens mot aust nord er den utvida. Mot aust grenser planområdet inn mot kommunedelplan for Bortelid. Dette er viktig for å kunne sjå arealbruken i dei to områda i samanheng.



3.1 Byggeområde

Fritidsbustader, H 1- H 6

Det har vore ein viktig del av planarbeidet å finne nye egne område for utbygging, og planen legg da og opp til ein monaleg auke i utbygging av fritidsbustader, dvs både hytter og leilegheiter.

Følgjande tabell gir ein oversikt over eksisterande og planlagde fritidsbustader. Dette er eit anslag ut i frå storleiken på områda, og ein har tatt utgangspunkt i eit arealkrav på om lag 1,5da/eining. Mengda ein kjem fram til vil i praksis stemme dårleg for kvart felt, men gi ein god pekepinn totalt på Ljosland. Nummer på felta seier ikkje noko om kva rekkjefølgje dei skal byggast ut i.

<i>Oversikt utbygging</i>	<i>Da</i>	<i>Einingar</i>
Eksisterande		380
I godkjende detaljplanar, ikkje bygd		180
Nye områder :		
H 1 Farevassknuten	92	61
H 2 Millinove*	5	20
H 3 Åsen	158	105
H 4 Longdalen	113	75
H 5a-d Ramnehei	410	273
H 6a-d Tjørni - Gloppedalen	1242	828
Sum utbygging i ny kdpl		1362
I godkjende detaljplanar, ikkje bygd		180
Eksisterande fritidsbustader		380
SUM einingar		1922
Sum senger, 5 pr eining		9610

*Aktuelt med leilegheiter

I tabellen er det ikkje teken med mogleg fortetting i eksisterande utbyggingsområde, då potensialet for dette er vanskeleg å fastslå.

Når det gjeld utbygging i dei ulike felta så vært dette styrt gjennom detaljplanar. Føringer for desse er fastsett i retningsliner og utfyllande føresegn i

kommunedelplanen (kap. 8 og 9). Særlig eksponerte område (høybrekk osv), er merka med skravur, som område som ikkje bør byggast ut.

Område for næringsverksemd, N 1 - N 5

Det har vore ei prioritert oppgåve å finne eigna areal for reiselivsverksemd, forretning, og serviceverksemd, inkludert parkering knytt til desse. Etterkvart som mengda fritidsbustader aukar totalt sett på Ljosland, vert grunnlaget for næringsverksemd styrka. Det er derfor viktig at ein gjennom kommunedelplanen sikrar areal for dette føremålet, og at ein ved vidare detaljplanlegging/disponering har ein svært restriktiv haldning til anna bruk enn reint næringsføremål.

Oversikt næringsområde	Areal	Bruk
N 1	22	Utmarksbasert reiseliv
N 2	6	Forretning, overnatting
N 3	4	Forretning, overnatting
N 4	10	Forretning, overnatting
N 5	10	Forretning, overnatting

Område frå Ljosland fjellstove og nordover langs fylkesvegen er tiltenkt sentrumsfunksjonen på Ljosland.

Område for bustader, B 1

Det er sett av eget område til busetnad. Det vil og vera aktuelt med kombinert bruk av næringsbygg, med til dømes næringsverksemd i 1. etasje, og busetnad i 2. etasje. Ei anna moglegheit er bruksendring av fritidsbustader.

Offentlege bygningar, O 1 - O 2

Kapell

Sentralt i Ljoslandsgrenda, område O 1, ligg Ljosland kapell. I planen legg ein opp til at dette vert flytt til område O 2.

Kommunaltekniske anlegg, K 1 - K 3

Avlaupsanlegg, K 1

Reinseanlegget på Ljosland er lokalisert rett sør for område N 2. Kapasiteten på anlegget er om lag 600 pe, men kapasiteten kan relativt enkelt doblast. For ei utbygging på Ljosland aust, samt for bustader i Ljoslandsgrenda, vil det vera aktuelt å nytte same reinseanlegg.

Vassforsyning, K 2

Ljosland vassverk er lokalisert i sørenden av Farevatn. Anlegget vil i løpet av sommaren 2006 bli utvida til ein kapasitet på 1500 einingar. Dette kan seinare aukast ytterligare slik at det kan forsyne heile Ljosland aust, samt bustader i Ljoslandsgrenda.

Farevatn er i dag drikkevasskjelda. Nedslagsfeltet kring kjelda er merka av i plankartet, og her gjeld restriksjonar etter vassdragslova m/forskrift.

K 3

Eksisterande gravplass for Ljosland kapell.

Friområde, F 1 - F 4

Alpinanlegg, F 1 og F 3

Ljosland har i dag 2 skitrekk, og det er 3 nedfartar i dette anlegget. Lengste nedfart er på 1.5 km. Total kapasitet i anlegget er 900 personar/time.

For eksisterande anlegg er det lagt opp til ei utviding mot nord, område F1. For dette området er det ikkje krav til reguleringsplan, men kommunen skal godkjenne heilskapleg plan for tiltak, inkludert ei avklaring i forhold til moglege kulturminne i området.

På Svåbekkhei på Ljosland vest er det sett av areal til eit framtidig alpinanlegg. Endepunktet på dette vil måtte gå ned i område H 4 Longdalen, evt ned mot dyrka marka aust for fylkesvegen. Detaljar kring dette må avklarast i reguleringsplan for området. Det er ein føresetnad at områda H3, H4, og F3 vert planlagt i samanheng.

Område for motorsport og skytebane, F 4

Sør for område for råstoffutvinning ved Kleivekrønan er det lagt ut et område for motorsport og skytebane.

Område for vatnaktivitetar, F 2

Område F 2 ved Ljoslandsvatnet er lagt ut som friområde. Her kan det leggest til rette for opparbeiding knytt til vassaktivitetar, som brygge, båtsiepp, badeplass osv. For dette området er det ikkje krav til reguleringsplan, men kommunen skal godkjenne heilskapleg plan for tiltak, inkludert ei avklaring i forhold til moglege kulturminne i området.

3.2 Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)



I slike område er det bare tillate med bygg og anleggsverksemd knytt stadbunden næring (jordbruk/skogbruk). I arealdelen av kommunedelplanen kan ikkje LNF-områda delast vidare inn med rettsleg bindande verknad. Det er likevel markert enkelte områder med skravur, for å signalisere kva interesser som er dominerande i enkeltsaker.

Som nemnd i kap. 1.3 ønskjer ein å ivareta Ljoslandsgrenda sin eigenart, særleg med tanke på busetting og eit levande landbruk, samt ivaretaking av dei mange særmerka eldre bygningane ein finn her. I ein del samanhenger har problemstillinga kring utnytting av området i meir kommersiell samanheng vore reist. Dette gjeld da mogleg omdisponering av landbruksbygningar for utleigeverksemd, samt korleis dei verna og verneverdige bygningane kan inngå i eit opplevingstilbod for Ljosland som turistdestinasjon. For å avklara denne bruken er tanken å utarbeida reguleringsplan for området. Av den grunn er området merka av i plankartet, med ei retningsline om utarbeiding av reguleringsplan. Hovudføremålet med regulering er vern av kulturlandskapet inkludert bygningar, samt sikring av jordbruksdrifta. Ljoslandgrenda – tun og innmark er bygningsmiljø og kulturlandskap med bevaringsverdi.

LNF-område med opning for spreidd hyttebygging

I område Spr 1 er det opna for bygging av ei hytte utover eksisterande hytte.

3.3 Område for råstoffutvinning, R 1

Ved Kleivekrønan er det godkjent eit mindre område for uttak. I kommunedelplanen er det lagt opp til ei utviding av området. Dette krev i så fall utarbeiding av bebyggelsesplan.

For etterbruk av uttaksområdet er det mellom anna tenkt miljøstasjon for avfallshandtering, eventuelt omlastingsområde for avfall

3.4 Område som er bandlagt, Bl 1 - Bl 2

Ved Ljoslandsvatnet, ved Oddan hyttefelt, samt ved botnen av skitrekket er to område bandlagt etter lov om kulturminne (automatisk freda kulturminne). I tillegg er område rundt Farevatn bandlagt som nedslagsfelt for drikkevatt.

3.5 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

Farevatn er drikkevasskjelda på Ljosland, og vatnet er lagt ut på plankartet til dette føremål. Føresegner og krav til drikkevasskjelder følgjer av vassdragslova med forskrifter. I Farevatn med nedslagsfelt, må det ikkje gjerast tiltak som kan forureine drikkevasskjelda.

3.6 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet



Fylkesveg 352

Eksisterande fylkesveg går fram til parkering ved alpinanlegget. Eit nytt vegsamband til Bortelid skal etter planen få status som fylkesveg .

Gangveg

Det er lagt opp til gangveg frå område H 3 til parkering P 2 sør for dammen ved Langevatn.

Parkering, P 1 - P 3

Parkering ved innkøyring til Ljoslandsgrenda er pr.i dag einaste offentleg tilgjengeleg parkeringsplass. Det er derfor lagt opp til følgjande nytt parkeringsareal :

Stad	Kapasitet
Ved Ljosland alpinsenter, P 1	400
Ved Langevatn, P 2	200
Aust i Gloppedalen, P 3	200

Når det gjeld hytteområde Farevatn syd har dei fleste hyttene veg heilt fram. Ein må derfor sjå på moglegheita for å nytte noe av parkeringsarealet til ålmenta.

Nye vegar

Med unntak av område H 1 Farevassknuten, og del av H5, og H6, er det ikkje lagt inn nye vegar i delplanen. Tanken er at dette vert teken hand om ved detaljplanlegging av felta.

Skiløyper og heilårsløyper

Løypenettet er ein viktig del av infrastrukturen, og ein ser det vesentleg at ein får inn løypenettet i ein overordna plan. det viktig at løypenettet vert utvida i tråd med auka trafikk/utbygging.



som Vidare er

Eksisterande og framtidige skiløyper innafor planområdet er lagt ut som viktig ledd i kommunikasjonssystemet. I utgangspunktet føreset denne arealbrukskategorien at det

vert utarbeida reguleringsplan eller bebyggelsesplan (Jfr. Plan- og bygningslova § 20-4 nr. 6). For skiløypene vil ein bare i unntakshøve måtte gjøre mindre inngrep for opparbeiding. Dette bør kunne gjerast utan å gå vegen om detaljplan.

Rundabakkløypa, Ørnefjelløypa, og Langafjelløypa er tenkt tilrettelagt for heilårsbruk. Dette inneber at det enkelte stader må grusast og drenerast for at standarden skal bli tilfredsstillande.

For løypenett som strekk seg ut over planområdet er det laga eget temakart til kommunedelplanen. Sjå vedlegg 1. Det er ein føresetnad at løypenett som inngår i plankartet, samt i rekkefølgebestemmingar, vert etablert føre øvrig løypenett.

Det er intensjonen å få etablert egna trasear for sykling. Jamfør friluftslova er utgangspunktet at ein kan nytte tråsykkel på veg eller sti i utmark, og over alt i utmark på fjellet. Heilårsløyper bør kunne nyttast for sykling. For dei som ønskjer å sykle i terrenget opnar friluftslova for dette på fjellet.

4. TILGJENGE FOR ALLE

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det gjerast ei vurdering av tilgjenge for alle grupper. Rundt Grønlitjønn ser ein for seg meir aktiv tilrettelegging for friluftslivet, med for eksempel opparbeiding av ein turveg rundt vatnet med ein standard tilpassa funksjonshemma, barnevogner mm.

5. BARN OG UNGE

Sidan det er krav om regulerings- eller bebyggelsesplan, er det i rekke gjennom slik planlegging dei meir detaljerte arealspørsmåla i til barn og unge må avklarast. All vidare planlegging må derfor følgje opp krava i ”Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen”, og lokale retningslinjer som følgjer av denne.



Det er viktig at areal som skal brukast av barn og unge er sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. På Ljosland er det dei naturbaserte aktivitetar som er hovudaktiviteten. Det er viktig at det blir lagt ut areal i nærmiljøet kor barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Ein må då ta omsyn til at areala:

- er store nok og eignar seg for lek og opphald
- gir moglegheiter for ulike typar leik til ulike årstider
- kan brukast av ulike aldersgrupper, og moglegheiter for samhandling mellom barn, unge og vaksne

6. RISIKO OG TRYGGLEIK

Grunn kan bare delast eller byggast på dersom det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold som ras og flaum m.m. jfr. Plan- og bygningslova § 68. Det er spesielt gjennom regulerings- og bebyggelsesplanar ein skal ta opp dette spørsmålet, smln. Plan- og bygningslova § 25 nr. 5 om fareområder. Risiko og sårbarhetsanalyse skal som standard gjennomførast for kvar enkelt detaljplan.

På oppdrag frå kommunen utførte NGI i 2005 ein vurdering av skredfaren i potensielt rasutsette områder på Bortelid og Ljosland, inkludert vegstrekinga Bortelid – Ljosland.

Rapporten vil inngå i vurderingskriteria ved utarbeiding av detaljplanar.

7. KULTURMINNE

For nye utbyggingsområde er det ikkje gjennomført registreringar av kulturminne. Dette må derfor gjerast i samband med detaljregulering av felta.

8. UTFYLLANDE FØRESEGN

Generelle opplysningar

Kommunedelplanen for Ljosland inneheld plankart for arealbruk i målestokk 1:15000, føresegner, retningsliner og tekstdel. Det er plankart og føresegner som er juridisk bindande. Arealdelen er skriva med heimel i Plan- og bygningslova (pbl.).

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

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

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

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

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

- 8.1.1 I byggeområde skal ikkje arbeid og tiltak som nemnt i pbl. §§ 86a, 86b og 93 (tiltak som krev byggeløyve/byggemelding m.m.), samt frådelling til slike føremål, finne stad før området inngår i reguleringsplan (pbl. § 20-4 2.ledd bokstav a). Dette gjeld ikkje for friområde F 2 ved Ljoslandsvatnet. Her kan det leggest til rette for brygge, båtslipp, badeplass med tilhøyrande anlegg. Plankrav gjeld heller ikkje for område avsett til utviding av eksisterande alpinanlegg F 1.

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

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

- 8.1.2 I område avsett til utbyggingsføremål skal utbygginga ikkje skje før tekniske anlegg som elektrisitetsforsyning, vatn, avlaup og heilårs tilkomstveg er etablert (pbl. § 20-4 2.ledd bokstav b).

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

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

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

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

Tiltakshavar skal gjere nærare avtale med kommunen om etableringa.

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

Utbyggingsområde	Rekkefølgekrav
Ljosland	
Alle område	<ul style="list-style-type: none"> ○ Turløyper i kommunedelplanen (alle kategoriar) i området Ljosland (løype nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) ○ Krav om omdisponering av større private felles p-plassar i samband med at det blir lagt til rette for veg og p-plassar til hyttene i detaljreguleringsplanar
Ljosland Vest	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grønlitjønn aktivitetsområde (A2) ○ Farstøldalen aktivitetsområde (A1) ○ Stikebossheia aktivitetsområde (A4) ○ P-plass Grønlitjønn (P1)
Ljosland Sør	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gang og sykkelsti langs fylkesveg frå Kløystøl – Nedregardsbrua
Ljosland Aust	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veg Bortelid - Ljosland(gjeld kun utbyggingsområde som ligg direkte i tilknytning til godkjent vegtrase) ○ Monn aktivitetsområde (A3) ○ P-plass Øvregardsbrua (P4) ○ P-plass Gloppedalen (P2) ○ P-plass dam Langevatn (P3)

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

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

- 8.1.6 Mot vassdrag av ein viss storleik gjeld ei byggegrense på 50 meter. Dette med unntak av område N4 ved Monn, der minimum byggegrense er 20 meter. Avstand frå hovudløypenettet, og nye byggeområde skal minimum vera 20 meter. For tilkomstløyper til hovudløypenettet gjeld ein minimum avstand på 10 meter.
- 8.1.7 For utbyggingsområde i kategori 2 (jamfør plankartet), skal det takast særleg omsyn til god landskapsmessig tilpassing av bygningar og vegar. Vidare planlegging av desse områda skal bygge på ein detaljert landskapsanalyse. Dette for å sikre at inngrep vert tilpassa omgjevnadane. Vidare skal reguleringsplanen gi klare føringar for:
- Høveleg utnyttingsgrad, storleik, høgde, fargeval, materialval og plassering av bygningar, slik at dei på ein god måte glir inn i landskapet
 - Istandsetting av områda etter inngrep (jordkleding, tilsåing og opprydding)
 - Sparing av vegetasjon utover det som er naudsynt for tiltaket
 - Optimal vegframføring med tanke på å minimalisere trongen for større fyllingar og skjeringar. Tverrprofil og lengdeprofil skal følgje planforslaget
 - Til planforslaget skal det følgje ein 3D visualisering av vegframføring og bygningar

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

Oppføring av bustadhus og næringsbygg som ikkje er knytt til stadbunden næring er ikkje tillate (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav c).

Oppføring av nye eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader, samt frådeling til slike føremål, er ikkje tillate (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav e).

8.3 LNF-område med bestemming om spreidd hyttebygging (Pbl 20-4,2. ledd, bokstav c)

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

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

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

8.5 Område som er bandlagt (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 4)

- 8.5.1 Bandlagt etter lov om kulturminne (Bl 1, og Bl 2)
- 8.5.2 Sikringssone rundt nedslagsfelt for drikkevatn etter bestemningar i vassdragslova (Farevatn)

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

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

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

- 8.7.1 Opparbeiding av veg samt g/s veg føreset utarbeiding av reguleringsplan. Opparbeiding av parkering krev minimum bebyggelsesplan.
- 8.7.2 For skiløyper og heilårsløyper er det ikkje plankrav for mindre inngrep for opparbeiding. Det vert føresett at inngrepet ikkje er vesentleg, jfr. Forskrift om sakshandsaming og kontroll i byggesaker, Statens byggtkniske etat.

8.8 Forholdet til kulturminnelova

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

8.9 Dispensasjon

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

9. RETNINGSLINER

Retningslinene under er rettleiande. Retningslinene gjev i høve til føresegnene fleire haldepunkt og føringar for praktisering av planen og i forhold til utarbeiding av regulerings- og bebyggelsesplanar.

9.1 Vidare detaljplanlegging

Ved handsaming av detaljplanar skal plassering av vegar og bygningar merkast av i marka, slik at plassering kan kontrollerast føre godkjenning av planen.

I det vidare planarbeidet må ein ha ekstra fokus på å sikre naudsynt næringsareal.

Nye tilkomstvegar til utbyggingsområda skal minimum tilfredsstillast skogsbilveg kl. III. I tillegg skal dei asfalteast.

9.2 Grunneigarsamarbeid

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

9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett

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

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

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

9.4 Risiko og tryggleik

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

9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle

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

9.6 Rekkefølgjebestemmingar og utbyggingsavtaler

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

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

9.7 Beiterettar

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