

11 PLANBESTEMMELSER

11.1 BESTEMMELSER FOR AREALBRUK

Etter kommuneplanvedtak vil arealbruk slik det framgår av kartene for kommuneplanens arealdel være bindende, jf. plan- og bygningslovens § 20-4, pkt. 6.

Byggeområder

I områder avsatt til framtidige byggeområder kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86 a og b og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jfr. § 20-4, 2.ledd bokstav a.

Videre kan utbygging ikke finne sted før infrastruktur og samfunnstjenester som vei, elektrisitet/fjernvarme, vannforsyning, avløpsrensing og trafikkikker adgang for syklende og gående er etablert, jfr. § 20-4, andre ledd, bokstav b.

Det stilles krav om samtidig ferdigstillelse av lekearealer og boligområde, jfr. § 20-4, bokstav d.

I områder der gårdsbebyggelse (innhus og driftsbygninger som hører til selvstendige driftsenheter/gårder i aktiv drift) inngår i byggeområder gjelder jordlovens §§ 9 og/eller 12 framfor plan- og bygningsloven.

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner for nye utbyggingsområder skal i tillegg følgende krav stilles til tiltakshavere, dersom fagmyndighetene krever det:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse i forhold til samfunnssikkerhet og beredskap skal utarbeides og følge plansaken
- Trafikkmessige konsekvenser og forhold knyttet til støy og luftforurensning iht. de nye, nasjonale retningslinjene for dette skal være utredet og dokumentert.
- Ved all utbygging skal bestemmelsene i Fylkesdelplanen for avkjørsler og byggegrenser, samt jernbaneløstetets krav til byggelinje mot jernbaner legges til grunn.

Sentrumsområder

Det er utarbeidet stedsanalyser og avsatt områder for sentrumsfunksjoner for Buskerud Midtfylkes to distriktssentra, Åmot og Vikersund/Tangen. Det er spesielt viktig å følge opp plan- og bygningsloven samt øvrige relevante virkemidler for utvikling av funksjonelle og estetisk gode løsninger for sentrumsområdene. Konkret innebærer dette bl.a.at:

- Etablering av kjøpesentra for detaljhandel utenfor de definerte senterområdene i distriktssentrene Åmot og Vikersund tillates ikke.
- Arealer for volumvarehandel godkjennes ikke innenfor de definerte senterområdene i tettstedene. Aktuell lokalisering av volumvarehandel er næringsarealene på Nedmarken og Skredsvikmoen i Geithus, Sand og Tangen i Vikersund og Steinbru og Gustadmoen i Åmot.
- Bestemmelser om byggehøyder og utnyttelsesgrad gjøres mer fleksible i sentrumsområdene.
- Viktige lekeområder/uteoppholdsplasser, grøntstrukturer og adkomstmuligheter til friområder gis sterk beskyttelse mot nedbygging.

Områder for fritidsbebyggelse

I områdene avsatt til framtidige hyttefelter ved Dignes og Badstuvika kreves reguleringsplan jfr. Pbl. § 20-4, 2. ledd bokstav a. Det åpnes for planer, begrenset til maksimalt 25 nye hytter innenfor hvert av områdene i løpet av planperioden.

Områder for råstoffutvinning

I områder avsatt til råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86 a og b og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan, jfr. § 20-4, 2.ledd bokstav a.

Områder som er regulert til råstoffutvinning, og i drift til dette formål, er avmerket som eksisterende virksomheter på kommuneplankartet. De øvrige arealene, hvor det er registrert kommersiell drift eller forslag til dette, er avsatt som framtidige områder for råstoffutvinning. Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan for alle planlagte massetak. Videre stilles det krav om reguleringsplan og/eller driftsplan for utvidelser og fortsatt drift av alle eksisterende, kommersielle massetak.

Områder for bruk og vern av vassdrag

For områder i en avstand av 100 meter fra Tyrifjorden, Bergsjø, Drammensenselva og Snarumselva, samt 50 meter fra Simoa, Bingselva og øvrige vassdrag med helårsvannføring kan arbeid og tiltak som nevnt i §§ 81, 84, 86 a og b og 93 samt bruksendring eller fradeling til slike formål ikke finne sted jfr. § 20-4, 2.ledd bokstav f.

Følgende er unntatt fra bestemmelsen:

- Områder avsatt som eksisterende og framtidige byggeområder, samt bygg- og anlegg tilknyttet vannforsyning, avløp og landbruk.
- Der offentlig vei eller jernbane ligger nærmere vassdraget enn 100 m utgjør dette byggegrensen mot vassdraget.
- Mindre tiltak i samsvar med vedtatt retningslinje for praktisering av byggeforbudet. *

LNF-områder for spredt boligbebyggelse

LNF-1: I områder avsatt til landbruks- natur- og friluftsområder med spredt husklyngebebyggelse kreves bebyggelsesplan for 3-6 nye boliger før fradeling og/eller bygging kan finne sted, jfr. § 20-4, 2.ledd, bokstav c. Eksisterende bygg og infrastruktur kan inngå i bebyggelsesplanen. Generelle vilkår for lokalisering av spredt bebyggelse må være oppfylt for at bebyggelsesplan skal godkjennes. Inntil 70 nye boliger i husklynger tillates i planperioden.

LNF-2: I områder avsatt til landbruks- natur- og friluftsområder med spredt enkelthusbebyggelse kan det tillates oppført spredte boliger såfremt det ikke er i konflikt med de generelle vilkårene for lokalisering av slik bebyggelse. Tilsvarende gjelder for søknader om omdisponeringer fra hytte til bolig. Det tillates inntil 30 nye boliger i sonene for spredt enkelthusbebyggelse i løpet av planperioden.

Tab. 2. Lokalisering og omfang av spredt boligbebyggelse

Skolekrets	Delområde	LNF-1 Husklynge- bebyggelse	LNF-2 Enkelthus- bebyggelse	Plankrav
Sysle (102)	Skretteberg-Snarum og Lia-Kløtgefoss	10		Gen. vilkår, bebyggelsesplan, fylkesdelplan for avkjørsler
Sysle (105)	Bøen-Skuterudflata	5		Gen. vilkår, bebyggelsesplan, fylkesdelplan for avkjørsler
Sysle (106)	Drolsum	15		Gen. vilkår, bebyggelsesplan, fylkesdelplan for avkjørsler
Sysle (103)	Skuterudflata- Korsbøen		10	Generelle vilkår + byggesak
Vikersund (110)	Ullhaugtuppen-Melåa	12		Gen. vilkår, bebyggelsesplan, fylkesdelplan for avkjørsler
Vikersund (111)	Gulsrud-Lierdelet		10	Generelle vilkår + byggesak
Buskerud (112)	Vestre Spone	15		Gen. vilkår, bebyggelsesplan, fylkesdelplan for avkjørsler
Buskerud (116)	Simostranda	13		Gen. vilkår, bebyggelsesplan, fylkesdelplan for avkjørsler
Buskerud (117)	Bingen		10	Generelle vilkår + byggesak
Hele kommunen		70	30	

Spredt fritidsbebyggelse

LNF 3: Innenfor de etablerte hytteområdene omkring Hvalsdammen/Gamledamen/Sandtjern og det området som betegnes som Backe-Tandberg Hyttefelt åpnes det adgang til oppføring av fritidsbebyggelse på bakgrunn av byggesøknad, på tomter som tidligere er fradelt til dette formål. Det tillates oppført inntil 10 hytter i hvert av områdene i planperioden.

Ytterligere hyttebygging vil bli vurdert gjennom utarbeidelse av kommunedelplan for fritidsbebyggelse i løpet av planperioden. Kommunedelplanen vil legges til grunn for hytteutviklingen i kommunen ved neste kommuneplanrullering.

Generelle vilkår for lokalisering av spredt bebyggelse

1. Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med dyrka og dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark.
2. Bebyggelsen må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner og kulturlandskapsverdier.
3. Bebyggelse skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det tillates likevel ikke etablering av ny bebyggelse i nær tilknytning til gårdstun.
4. Bebyggelsen skal ta hensyn til landskapet og stedets byggeskikk. Bygeområdets naturlige vegetasjon skal så langt som råd ivaretas.
5. Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at veiskjæringer og fyllinger unngås.
6. Bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjøring skjer mot eksisterende samleveier, dvs. Fylkesveier, kommunale veier og private veier. Bestemmelsene i Fylkesdelplanen for avkjørsler og byggegrenser legges til grunn for lokalisering av husklynger og enkelthus. Adkomst til spredt bebyggelse skal godkjennes av veimyndighetene, både i bebyggelseplaner, for enkelthusbebyggelse og ved eventuelle dispensasjonssaker utenom de definerte sonene for spredt bebyggelse.

7. Vannforsyning skal være fra godkjent vannverk. For mindre vannforsyningsanlegg som ikke omfattes av godkjenningsplikten, gjelder bestemmelsene i drikkevannsforskriften.
8. Avløp skal tilfredsstillende bestemmelsene i forskrift om begrensnng av forurensninger, og skal godkjennes av kommunen.

Dispensasjonsadgang

Kommunen kan gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger. Før dispensasjon kan bli gitt skal regionale myndigheter hvis saksområde blir berørt gis anledning til å uttale seg, i henhold til plan- og bygningslovens § 7.

**) Planutvalget vedtok 14.3.2005 at det skal utarbeides mer detaljerte, kommunale retningslinjer for praktisering av byggeforbudet mot vassdrag. Hensikten med dette er å avklare hvilke type tiltak som ikke strider med byggeforbudets intensjoner (i første rekke allmenn ferdselsrett, estetikk og biologisk mangfold). I medhold av retningslinjen kan mindre tiltak tillates innenfor byggeforbudssonene.*

11.2 EKSISTERENDE PLANER

Følgende regulerings- og bebyggelsesplaner har fortsatt juridisk gyldighet framfor kommuneplanens arealdel:

Skolekrets	Plannavn	Vedtaksdato
Sysle	Sysle sentrum syd	02.06.03
	Snarum pukkverk	07.02.03
	Sysle sentrum	24.06.99
	Slettmoen	14.05.97
	Kløftefoss	10.09.86
Vikersund	Hovdeskogen II	02.02.04
	Vikersund Bad vest	06.09.04
	Kroka II	06.05.02
	Vikerskogen nord	18.03.02
	Vikersund sentrum syd	14.05.01
	Vikersund sentrum	25.03.96
	Nedre Sand	14.05.01
	Golfbane på Hval	07.02.00
	Hovdeskogen	28.05.98
	Vikerskogen II, felt A	19.02.98
	Hovdehagen	03.04.97
	Gangvei Fv 284 Lortbru – Vikersund	29.06.95
	Vikersund hoppsenter	28.10.92
	Strandprommenaden syd	28.02.91
	Trilleløkka	09.05.90
	Vikersund øvergate	29.11.82
Vikerskogen	09.06.66	
Geithus/Stalsberg	Kaldaker nord	15.04.99
	Geithusevja	24.11.93
	Kaldakerskogen II	20.06.90
	Kaldakerskogen	09.05.90
	Katfosslia	20.06.90
	Katfosslia II	20.12.89
	Plantfeltet	06.07.83
	Geithus tomta	06.02.80
	Kaldakerberga	07.08.69
	Hervika	04.03.69
Åmot/Enger	Bækevold	26.04.04
	Åmot sentrum	02.02.04
	Mælumenga	06.05.02
	Nedre Mælum	29.11.99
	Steinroa nord	04.09.97
	Enger avfall	13.12.96
	Mælumenga nord	09.10.96
	Sporpind	28.03.90
	Enger/Jellumhagen	10.05.72
Engerhagen	17.08.66	
Åmot vest/Buskerud	Mastedalen	02.10.98
	Skuterudgruvene	25.06.98
	Nordbråtan syd	02.02.95
	RV 287 Kjørplass bru-Haugfoss	17.02.93
	RV 287 Haugfoss-Linderud	23.01.92

Øvrige godkjente reguleringsplaner har gyldighet i de områder hvor arealbruken fortsatt er i samsvar med Kommuneplanens arealdel.