

**Forslag til bestemmelser til kommuneplanen for Songdalen kommune  
(sist oppdatert 31.08.2012)**

**Generelle bestemmelser**

**§ 1 Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)**

Eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- Kommuneplanen gjelder foran kommunedelplanen for Nodeland sentrum, vedtatt 01.04.1992.

**§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)**

I områder utlagt til "Bebyggelse og anlegg" kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Følgende tiltak er unntatt fra dette plankravet:

- Tiltak som omfattes av pbl § 20-2, jf. den til enhver tid gjeldende byggesaksforskrift
- Tiltak som omfattes av pbl § 20-3, jf. den til enhver tid gjeldende byggesaksforskrift

**§ 3 Funksjonskrav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)**

Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet skal være på 80 m<sup>2</sup>. Oppholdsareal på tak kan ikke inkluderes. Følgende krav stilles til utearealet:

- Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 ved vårjevndøgn (21.mars).
- For øvrig gjelder lokal retningslinje om ivaretaking av hensynet til barn og unge i arealplanleggingen, vedtatt 30.01.2008

**Særskilte bestemmelser**

**§ 4 Bebyggelse og anlegg, (pbl § 11-9 nr, 5)**

a.) Grad av utnyttning i områder utlagt til boligbebyggelse skal ikke overstige %-BYA = 30 %. I beregningen av BYA skal det medtas biloppstillingsplasser på terreng, og disse skal medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Frittstående garasje skal ha maksimalt BRA 50 kvm og mønehøyde maks 5 meter. Det tillates ikke innredet egen boenhet i garasje

b.) Atkomstveger/samleveger i boligfelt må tilfredsstille kommunal vegnormal.

c.) Grad av utnyttning i områder utlagt til forretninger, kjøpesenter, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting samt næringsbebyggelse skal ikke overstige %-BRA = 150 %. Dersom det beslaglegges jordbruksareal er grad av utnyttning %-BRA= 200%.

d.) Langs vassdrag:

Songdalselva er et vernet vassdrag. Innenfor 100 meterssonen langs dette vassdraget er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1. Når fylkesveg 461, 112, 114 og 303 samt Sørlandsbanen ligger nærmere vassdraget enn 100 meter utgjør vegen/banen grense for forbudssonen.

Innenfor 50- meterssonen langs andre vassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1.

Kommunen kan tillate opparbeidelse av turstier innenfor byggegrensen samt legging av kabler og ledninger, såfremt dette kan gjøres på en skånsom måte i forhold til terreng, biologisk

mangfold og vegetasjon. I tillegg tillates enkel tilrettelegging for allment friluftsliv jfr. planbestemmelsens § 8.

e.) Parkering:

1. Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt for minimum 2 biler pr. boenhet. For enebolig og tomannsbolig skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen.

2. Forretninger skal ha biloppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. I sentrale områder skal parkeringen legges i parkeringsanlegg under bakken. Kravet er på minimum tre biler pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.

3. Næringsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for minimum 2 biler pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal. I sentrale områder skal parkeringen legges i parkeringsanlegg under bakken.

f.) Før utbygging av framtidig boligområde på Neset i Kilen kan ta til, må det være bygd gang – og sykkelveg på strekningen fra kryss Fv 461/framtidig atkomst Neset til Kilen sentrum (butikk/bensinstasjon)

## **§ 5 Landbruk, natur- og friluftsmål (pbl § 11-11 nr. 1, 2 og 5)**

a.) Lokalisering av landbruksbebyggelse (§ 11-11 nr. 1)

Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrket mark der det er aktuelle alternative lokaliseringmuligheter på eiendommen. Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med viktig biologisk mangfold. Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 50-metersbeltet langs Songdalselva, der det er aktuelle alternative lokaliseringmuligheter på eiendommen.

b.) Lokalisering i forhold til vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5).

Songdalselva er et vernet vassdrag. Innenfor 100 metersonen langs dette vassdraget er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1. Når fylkesveg 461, 112, 114 og 303 samt Sørlandsbanen ligger nærmere vassdraget enn 100 meter utgjør vegen/banen grense for forbudssonen.

Finnes ikke alternativ lokaliseringmulighet på eiendommen, kan nødvendige driftsbygninger i landbruket lokaliseres innenfor 50 - metersonen til vassdraget.

Innenfor 50 meterssonen langs andre vassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1.

Finnes ikke alternativ lokaliseringmulighet på eiendommen, kan nødvendige driftsbygninger i landbruket lokaliseres innenfor 50 – metersonen til vassdraget.

Kommunen kan tillate opparbeidelse av turstier innenfor byggegrensen samt legging av kabler og ledninger, såfremt dette kan gjøres på en skånsom måte i forhold til terreng, biologisk mangfold og vegetasjon. I tillegg tillates enkel tilrettelegging for allment friluftsliv jfr. planbestemmelsens § 8.

c. Spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt etter § 11-7 nr. 5b tillates spredt boligbygging på følgende vilkår:

- Innenfor det totale arealet som er avsatt til spredt boligbebyggelse tillates oppført inntil 10 boenheter pr. år.

- Minimum tomtestørrelse er 1 daa, maksimal tomtestørrelse er 5 daa. Den nye tomta tillates ikke fradelt ytterligere
- Minimum avstand fra tomtegrense til dyrka mark skal være 30 meter
- Tomta kan ikke plasseres nærmere vann og vassdrag enn 50 meter
- Maksimal BRA for ny bebyggelse er 250 kvm.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet, og ikke være i konflikt med viktig biologisk mangfold eller allment friluftsliv
- Det tillates ikke innredet egen boenhet i garasje
- Avkjørsel må godkjennes av vegmyndigheten
- Forholdet til kulturminner må avklares med kulturminnemyndigheten før kommunen kan godkjenne tiltak etter plan- og bygningsloven

## **§ 6 Hensynssoner (pbl § 11-8)**

### a. Drikkevannsforsyning (11-8 bokstav a og d)

I området gjelder klausuleringsbestemmelsene for drikkvann

Areal som kan være utsatt for flom, skred eller erosjon er uavhengig av arealbruk markert på kartet som hensynssone.

### b. Flom (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor 200-års flomsonen, slik den er beskrevet i NVE sitt flomsonekart, tillates ikke oppført ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse kan likevel tillates dersom bebyggelsen legges over kote for 200-års flom. Til kotekravet skal det tillegges 0,5 m sikkerhetsmargin.

### c. skred eller erosjon (pbl § 11-8 bokstav a)

I hensynssone for skredfare er det ikke tillatt å etablere ny bosetting med mindre det er gjort en fagkyndig utredning og dokumentasjon på at sikkerhetskravene slik de går fram av Byggteknisk forskrift (FOR 2010 -03-26 nr. 489) § 7-3 blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Ved detaljplanlegging av Nodeland syd må Jernbaneverket involveres så tidlig som mulig i planleggingsprosessen dersom det planlegges tiltak oppå jernbanetunnelen.

## **§ 7 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)**

I områder avsatt til grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for allmennhetens utøvelse av friluftsliv, som eksempelvis tursti, toalett, badeplasser, badebrygge, fiskeplasser m.v.

## **§ 8 Byggeavstand til jernbanen, (pbl § 11-9 nr. 5)**

For alle tiltak langs jernbanen legges regelen i Jernbanelovens § 10 om 30 meters byggegrense til jernbanesporet til grunn.

## **Retningslinjer:**

### **I.**

Universell utforming

Universell utforming dreier seg om utforming og tilrettelegging av fysiske forhold for å fremme like muligheter for samfunnsdeltakelse.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen av alle allment tilgjengelige uteområder, alle publikumsbygg og gjennom kravene til det enkelte byggetiltak. Rådet for eldre og funksjonshemmede involveres tidlig i relevante plansaker.

I sentrale områder i kommunen (Nodeland sentrum, Brennåsen/Rosseland og Kilen sentrum) skal min. 50 % av alle nye boliger ha universelt utformet atkomst samt ha tilgjengelighet til alle hovedfunksjoner på inngangsplan. Turveg langs Songdalselva på Nodeland skal tilrettelegges for universell utforming.

## **II.**

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

Tilbygg, garasjer og andre lignende mindre tiltak i tilknytning til eksisterende boliger i LNF-områdene tillates oppført uten at det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Det tillates ikke innredet egen boenhet i garasje.

## **III.**

Ved søknad om dispensasjon til boligformål i LNF-områder, gjelder følgende retningslinjer:

- Minimum tomtestørrelse er 1 daa, maksimal tomtestørrelse er 5 daa
- Minimum avstand fra tomtegrense til dyrka mark skal være 30 meter.
- Tomta kan ikke plasseres nærmere vann og vassdrag enn minimum 50 meter. For vernet vassdrag gjelder byggegrense på minimum 100 meter, eller inntil nærmeste tekniske inngrep.
- Maksimal BRA for ny bebyggelse er 250 kvm.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet, og ikke være i konflikt med viktig biologisk mangfold eller allment friluftsliv
- Det tillates ikke egen boenhet i garasje

## **IV.**

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal bl.a. følgende forhold utredes:

- Risiko og sårbarhetsanalyse, herunder flom og skredfare
- Forholdet til barn og unge
- Støy
- Forurensning
- Universell utforming
- Infrastruktur
- Biologisk mangfold
- Om utbyggingen medfører behov for ny barnehage, skole eller lignende
- Atkomst
- Der hvor forholdene ligger til rette for det, skal det stilles krav om utredning av alternative energiløsninger (i tilknytning til vannbåren varme).
- Konsekvenser for allment friluftsliv
- Brannvann

## **V.**

På Rosseland legges det til rette for handel, øvrig lettere handelsvirksomhet samt kontor og offentlig tjenesteyting. Grovere industriell virksomhet og rendyrket logistikkvirksomhet tillates ikke.

## **VI.**

Ved søknad om tiltak som kommer i konflikt med forbudssonen langs vassdragene i kommunen skal det ved vurdering av søknaden legges vekt på om det er andre tekniske inngrep nærmere vassdraget.