



KOMMUNEPLAN FOR SØGNE 2018-2030 - AREALDELEN

Planbestemmelser

Vedtak om offentlig høring i Formannskapet	21.06.2018
Høringsperiode	28.06.2018 – 21.09.2018
Vedtatt av kommunestyret	28.02.2019, sak: 24/19
Endringsvedtak i kommunestyret	31.10.2019, sak: 102/19

Rev. 04.10.2019

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl 11-6).....	3
Bestemmelser	3
§ 1 Forholdet til eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner pbl § 1-5.....	3
§ 2 Plankrav, pbl § 11-9 nr. 1.....	3
§ 3 Unntak fra krav om plan, pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2 og 4	3
§ 4 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8).....	4
Temaplaner	4
Vannforsyning av avløp.....	4
Vei og transport	4
§ 5 Rekkefølgekrav, pbl § 11-9 nr. 4.....	4
§ 6 Funksjonskrav og utbyggingsvolum, pbl § 11-9 nr. 5	5
a. Boliger.....	5
b. Uteoppholdsareal til bolig.....	5
c. Fritidsbebyggelse	5
d. Uteoppholdsareal institusjoner	6
e. Brygger	6
§ 7 Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett, pbl § 11-9 nr. 5 og 6.....	6
a. Funksjonskrav	6
b. Lokalisering og utbyggingsvolum	6
§ 8 Skilt og reklame, pbl § 11-9 nr. 5	6
§ 9 Parkering, pbl § 11-9 nr. 5	7
Inndeling av parkeringssoner:.....	7
a. Fellesbestemmelser	7
b. Garasjeplass	8
§ 10 Bebyggelse og anlegg, pbl § 11-9 nr. 5	8
a. Bebyggelse og anlegg – underformål boligbebyggelse	8
b. Bebyggelse og anlegg – underformål fritidsbebyggelse.....	8
c. Bebyggelse og anlegg – underformål sentrumsformål	9
d. Bebyggelse og anlegg – underformål næringsbebyggelse.....	9
e. Bebyggelse og anlegg – underformål offentlig- og privat tjenesteyting.....	9
f. Bebyggelse og anlegg – underformål fritids- og turistformål	9
§ 11 Miljøkvaliteter og bevaring, pbl § 11-9 nr. 6 og 7	9
a. Estetikk	9
b. Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø	9
§ 12 Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNFR), pbl § 11-11 nr. 1 og 2	9
a. Lokalisering av landbruksbebyggelse, pbl § 11-11 nr. 1	10
b. Areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, pbl § 11-11 nr. 2	10
c. Areal hvor bruksendring fra fritidsbolig til bolig tillates LB.....	11
§ 13 Strandsonen og sjøområder, pbl § 11-11 nr. 3 og 4	11
a. Bruk og vern av sjø og vassdrag	11
b. Friluftsområde i sjø.....	11
c. Naturområder i sjø	11
d. Unntak for byggeforbudet i 100-metersbeltet, pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8	11
§ 14 Vassdrag, pbl § 11-11 nr. 5	11
§ 15 Hensynssoner, pbl § 11-8	12
a. Drikkevannsforsyning (H110) pbl 11-8, bokstav a, jf. § 1.6).....	12
b. Buffersone Høllen Vest industriområde, pbl 11-8 a.....	12
c. Faresone - ras og skredfare (H310).....	12

d. Faresone - flom (H320)	12
e. Faresone – høyspent (H370)	12
f. Båndlegging etter kulturminneloven (H730)	12
Retningslinjer for hensynssoner etter pbl § 11-8 c	13
Retningslinjer til kommuneplanens arealdel	14
Bruksendring av fritidsbolig til bolig	14
Oppbygging etter brann og naturskade i LNF-områder	14
Områder for bebyggelse og anlegg.....	14
Fortetting.....	14
Brygger	14
Utbyggingsavtaler, pbl § 11-9 nr. 2	15
Arealbruksprinsipper for boligutvikling	15
Arealbruksprinsipper for kystsonen.....	15
Arealbruksprinsipper for vann og vassdrag	16
Arealbruksprinsipper samordnet areal- og transportplanlegging	16

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen jf. pbl § 1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter pbl § 1-6 første ledd ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er fasadeendring, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtfesteloven og kommuneplanbestemmelser fastsatt etter § 11-11 nr. 4

Etter plan- og bygningslovens § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i bestemmelsenes § 1.

Bestemmelser

§ 1 Forholdet til eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner pbl § 1-5

Disse kommunedelplanene gjelder foran kommuneplanen:

- Kommunedelplan for Borøya, vedtatt 08.09.2005
- Kommunedelplan for Tangvall, vedtatt 26.05.2016, med unntak av område jf. arealinnspill nr. 58 i KU
- Kommunedelplan for sykkel, vedtatt 24.09.2015

Regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanen. Der det ikke foreligger motstrid gjelder kommuneplanens bestemmelser for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende.

§ 2 Plankrav, pbl § 11-9 nr. 1

For alle byggeområder er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan finne sted.

§ 3 Unntak fra krav om plan, pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2 og 4

Tiltak etter pbl §§-20-4 og 20-5 er unntatt fra plankravet. Oppføring av tiltak som nevnt i bestemmelsenes §§ 12 a og b er unntatt fra plankravet.

Innenfor de arealene som er avsatt til eksisterende boligbebyggelse og arealer avsatt til LNF med spredt boligbygging kan det oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom, uten krav om reguleringsplan.

§ 4 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)

I tillegg til det som framgår av plan- og bygningsloven kan kommunen kreve at dette skal være med i reguleringsarbeidet:

- Teknisk plan og utomhusplan
- Illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger
- Plan for sosial infrastruktur med eventuelle rekkefølgekrav

Temaplaner

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold til plan- og bygningslovens § 11-9 nr.3 og § 11-10 og kommunens norm for slike planer. Planene skal være godkjent før det gis tillatelse for tiltak.

Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7.

Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk.

Vannforsyning av avløp

Vann- og avløpsanlegg som skal overskjøtes kommunen, skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Søgne kommune.

Vei og transport

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier, og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for Søgne kommune. Dersom anlegget krever omdisponering av verdifull dyrket mark, skal det kunne gjøres unntak fra veinormalen. Det kan ikke tillates unntak som går på bekostning av trafikksikkerhet.

For planer og tiltak som berører kollektivtraseer og tilhørende veikryss, skal det dokumenteres at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort- og lang sikt.

I eksisterende boligområder kan veinormalen fravikes, dersom det ikke ligger til rette for at denne kan gjennomføres.

Flom og erosjon

Tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare og erosjon skal ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Det skal tas høyde for konsekvenser av forventede klimaendringer.

§ 5 Rekkefølgekrav, pbl § 11-9 nr. 4

Ved utbygging i regulerte områder skal tekniske anlegg som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående, syklende og kollektivtransport, være avklart før det kan gis byggetillatelse. Utearealer til allmenn lek, rekreasjon og idrett skal være etablert i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse.

Før det kan gis byggetillatelse til nye boligenheter og fritidsboligenheter, næringsbygg eller bygg for offentlig- eller privat tjenesteyting i området Lunde – Trysfjorden (avgrensning framgår av kart i vedlegg), skal det være etablert nytt kryss på eksisterende E39 på Kjelland med tilhørende veganlegg. Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet skal kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før fullt ferdig kryss på E-39 med tilførselsveier er ferdig bygd.

Før utvidelse av Torvefjorden småbåthavn; kaipirer og parkeringsplasser, må veien fra Torvekrysset til båthavna være utbygd med gang- og sykkelvei, og fra Vaglebrygga til båthavna skal det være gang- og sykkelvei/promenade langs sjøen.

Før ny boligbygging tillates på Amfeneset skal atkomstveien være opprustet og gang- og sykkelvei fra Torvekrysset til avkjørselen øst for GB 24/51 være opparbeidet. Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før rekkefølgekravet er fullt ut innfridd.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om tiltak i områder under marin grense, må det dokumenteres tilstrekkelig områdestabilitet før planforslag sendes på høring eller tiltak kan godkjennes.

§ 6 Funksjonskrav og utbyggingsvolum, pbl § 11-9 nr. 5

a. Boliger

Der utnyttelse ikke er avklart i reguleringsplan skal maksimal utnyttingsgrad for boligtomter være BYA 40 %. Der antall boenheter ikke er angitt i plan, kan det tillates inntil to boenheter pr. regulert tomt.

b. Uteoppholdsareal til bolig

Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet er 80 m². I sentrumsområdene på Tangvall er kravet 25 m². Uteoppholdsareal på tak utenom lekeareal, kan tillates i Tangvall- og Lunde sentrum. Nærmere krav for de enkelte områder fastsettes i reguleringsplan.

c. Fritidsbebyggelse

Bebyggelse (hytte, uthus og anneks) kan oppføres med maksimalt BYA = 138 m² inkl. parkering på fritidseiendommer med parkering på egen tomt. Parkeringsareal inngår i beregning av grad av utnytting. Hver tomt skal ha 1 parkeringsplass på minimum 18 m². I tillegg kan det etableres terrasser ol. med BYA inntil 50 m².

Maksimalt tillatt bebyggelse (hytte, uthus og anneks) er BYA = 120 m² for tomter for fritidsbebyggelse som ikke har eller får parkeringsareal på egen tomt.

Maks mønehøyde 5,5 meter og maks gesimshøyde 4 meter. Anneks med maks BYA = 20 m² og maks mønehøyde 4,5 meter og maks gesimshøyde 3 meter kan kun oppføres der totalt bebygd areal ikke overstiger maks tillatt bebygd areal på tomten, og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter.

Uthus på fritidseiendommer i 100-metersbeltet fra sjøen

Uthus i 100-metersbeltet fra sjøen skal verken ha bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BYA) større enn 15 m² med maksimum mønehøyde 3,5 meter. Takvinkel skal tilpasses øvrig bebyggelse. Det tillates kun et uthus pr eiendom.

d. Uteoppholdsareal institusjoner

For sykehjem og omsorgsinstitusjoner skal det settes av minst 25 m² uteoppholdsareal pr institusjonsplass på egen tomt. Areal som avsettes til uteoppholdsareal skal ha stigning mindre enn 1:20.

e. Brygger

Brygger skal ha maks kaifront 12 meter. Kaifront er areal der båt kan legge til. Bryggearealet skal maks være 30 m². I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger og liknende. Det kreves minst 2,5 meter kaifront pr. ny fritidsboligenhet på øyene. På brygger tillates utriggere plassert normalt på bryggens kaifront. Utriggere skal ha maks bredde 1 meter og maks lengde 8 meter. PBL § 29-2 skal legges til grunn ved utforming av brygger.

§ 7 Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett, pbl § 11-9 nr. 5 og 6

Kravene gjelder ved regulering av nye områder for bebyggelse og anlegg.

a. Funksjonskrav

Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn. Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegning, unntatt der dette kan inngå i lekeareal, for eksempel akebakke. Alle utearealer som skal forvaltes/eies av kommunen, skal utformes og anlegges i samsvar med kommunens norm for slike anlegg.

b. Lokalisering og utbyggingsvolum

Det skal etableres nærmiljøpark i tilknytning til grunnskoler i nye utbyggingsområder. Nærmiljøparken skal være minimum 15 daa og legges i tilknytning til annen grønnstruktur. Nærmiljøpark gjelder også som kvartalslekeplass innen gitte avstandsgrenser for kvartalslekeplass /tilbud.

Ved utbygging i nye eller etablerte områder for bebyggelse og anlegg skal det etableres/være etablert kvartalslekeplass/tilbud, med integrert sandleketilbud på minimum 2,25 daa, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig. Terrengsprang større enn 30 meter og vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst til kvartalslekeplass. Maksimalt 200 boenheter kan være tilknyttet én kvartalslekeplass.

Det skal etableres/være etablert sandlekeplass/tilbud på minimum 250 m², maksimalt 100 meter i luftlinje fra bolig ved utbygging i nye eller etablerte områder for bebyggelse og anlegg. Terrengsprang større enn 10 meter og vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for atkomst til sandlekeplass. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet én sandlekeplass.

§ 8 Skilt og reklame, pbl § 11-9 nr. 5

Ved avgjørelsen av om godkjenning skal gis, tas hensyn til bl.a. om skilt, reklameinnretninger o.l. tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv, i forhold til omgivelsene eller om de er sjenerende i forhold til ferdsel eller naturområder. Skilt som dekker et areal maks 1 m² og som ikke har egen belysning, tillates oppsatt på bygning eller innhegning uten forhåndsgodkjenning.

Skilt skal være lett lesbare uten at dette skal være begrunnelse for større skilt. Skilt skal plasseres på husets hovedfasade i tilknytning til dør eller vindu. Skiltet skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med gesims eller fasadeutsmykning. Skiltet

skal ikke være sammenhengende over hele fasaden. Frittstående skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på takflate, møne eller oppbygg.

Uthengsskilt og markiser skal av hensyn til sikt, ferdsel og vedlikehold plasseres tilstrekkelig høyt på fasaden. Uthengsskilt skal maksimalt stikke 1 m ut fra fasaden, ha fri høyde over fortau på min. 2,50 m og areal ikke over 0,75 m².

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og et veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate. Lysskilt må ha fast lys, ikke skiftende eller alternerende.

Plassering av flagg, vimpler og transparenter må ikke stenge den frie sikt i gateløpet. Det tillates ikke plassert frittstående skilt/gatebukker på gateplan/fortau som kan være til hinder for ferdsel. Frittstående skilt skal normalt være begrenset til ett stk. for den enkelte virksomhet.

§ 9 Parkering, pbl § 11-9 nr. 5

Inndeling av parkeringssoner:

- Tangvall sentrum – egne bestemmelser i KDP
- Lunde sentrum
- Resten av kommunen

a. Fellesbestemmelser

- For Lunde sentrum og Linnegrøvan (næringsvirksomhet) kan kommunen stille krav om felles løsning for varelevering og avfallshåndtering.
- Parkeringen skal sikres til bruk for boligene og kan ikke fradeles. Gjesteparkering kan, avhengig av bebyggelsesform, også legges som private plasser på fellesareal.

Ved beregning av utnyttelsesgrad regnes 18 m² pr parkeringsplass. Parkeringsplassene skal ha minimum 2,5 meters bredde/lysåpning og 5 meters lengde.

I tillegg til parkeringsplasser skal det være lasteareal for varebiler. For hoteller, restauranter og idrettsanlegg fastsettes krav til parkering ut fra erfaringstall.

Type bygg	Lunde sentrum	Resten av kommunen
Boligbebyggelse	1,5 plass pr boenhet der 1 plass kan være i parkeringskjeller på tomta eller på tiliggende eiendom og som skal tinglyses til boenheten. Gjesteparkering: 0,25 plass pr. bruksenhet på offentlig parkeringsplass.	2 plasser pr boenhet på egen eiendom. For leilighetsbygg er det tillatt med parkering på naboeiendom. For boenheter under 50 m ² BRA er det krav om 1 parkeringsplass på egen eiendom. Gjesteparkering: 0,25 plass pr. bruksenhet på offentlig parkeringsplass.
Kontor	1 plass pr. 20 m ² netto	1 plass pr. 20 m ² netto

	kontorflate Parkering for forretning og kontor kan dekket med tinglyste parkeringsplasser innenfor sentrumsområdet.	kontorflate
Forretning	1 plass for kunde pr. 50 m ² salgsflate 1 plass for ansatte pr. 100 m ² gulvflate Parkering for forretning og kontor kan dekket med tinglyste parkeringsplasser innenfor sentrumsområdet.	1 plass for kunde pr. 50 m ² salgsflate 1 plass for ansatte pr. 100 m ² gulvflate
Lager		1 plass på egen eiendom pr 200 m ² lagerlokaler
Produksjonsbedrifter		1 plass på egen eiendom pr 100 m ² bruksareal
Forsamlingslokaler	0,25 plass pr. sitteplass	
Institusjoner	1 plass pr. årsverk	
Skoler under 150 elever	1 plass pr. årsverk + 10 plasser til besøkende	
Skoler 150 – 550 elever	1 plass pr. årsverk + 15 plasser til besøkende	
Barnehager	1 plass pr. årsverk + 0,08 plasser pr. heltidsplass	
Båthavner	0,3 parkeringsplass pr. båt plass	

b. Garasje plass

For boligbebyggelse skal det settes av areal til minst en garasje plass pr boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjeplassen være innpasset i planene, selv om den ikke blir bygd samtidig med boligen.

For boenheter under 50 m² BRA er det ikke krav om garasje plass.

§ 10 Bebyggelse og anlegg, pbl § 11-9 nr. 5

a. Bebyggelse og anlegg – underformål boligbebyggelse

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. pbl 11- 7 nr. 1, inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan.

Frittstående garasjer skal ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 50 m² og med maks gesimshøye 3,2 meter og maks mønehøye 5,5 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen.

b. Bebyggelse og anlegg – underformål fritidsbebyggelse

Områdene skal brukes til fritidsbebyggelse.

c. Bebyggelse og anlegg – underformål sentrumsformål

Arealer avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert, bymessig bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og arealer for lek. Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan.

d. Bebyggelse og anlegg – underformål næringsbebyggelse

Arealene kan benyttes til næringsvirksomhet som kontor, lager, industri og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

e. Bebyggelse og anlegg – underformål offentlig- og privat tjenesteyting

Arealformålet inkluderer barnehage, undervisning, institusjoner, kirker og andre bygg for religiøs utøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende funksjoner. Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skoler, barnehager og kulturinstitusjoner.

f. Bebyggelse og anlegg – underformål fritids- og turistformål

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie.

§ 11 Miljøkvaliteter og bevaring, pbl § 11-9 nr. 6 og 7

a. Estetikk

Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i områder for bebyggelse og anlegg, vegetasjon eller markflater, med mindre dette er en følge av godkjent utomhusplan for arealet. Kommunen kan kreve sikringstiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.

Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller områder for samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur.

b. Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Bevaringsverdige bygninger som inngår i kulturvernplanen (1990) kan utbedres, moderniseres og ombygges. Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Mindre tilbygg og påbygg som underordner seg hovedbygningen kan tillates når det etter kommunens faglige vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Utomhusanlegg skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker.

§ 12 Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNFR), pbl § 11-11 nr. 1 og 2

På eksisterende bolig- og fritidseiendommer tillates tiltak etter PBL § 20-4 1. ledd bokstav a uten at det betinger dispensasjon. Dette gjelder ikke eiendommer i 100-metersbeltet langs sjøen eller i kommuneplanens byggeforbudssoner langs vassdrag.

a. Lokalisering av landbruksbebyggelse, pbl § 11-11 nr. 1

Ny landbruksbebyggelse kan hvis det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, plasseres på dyrket mark. Lokaliseringen skal være i tunet og ikke i konflikt med kulturlandskapet og med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper. Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og 50 meter fra vassdrag der det er alternative lokaliseringer på eiendommen.

Ny landbruksbebyggelse kan ikke plasseres i nedbørfelt for vannverk.

Nye kårboliger tillates ikke.

b. Areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, pbl § 11-11 nr. 2

I følgende områder tillates spredt boligbygging:

Område	Antall nye boliger
1. Brunvatne	2
2. Trykjerran	1
3. Try	5 (maksimalt 2 pr. G/B.)
4. Holmen	2
5. Tofte	3
6. Lia, del av Årstøl, Skuggedal	3
7. Repstad	3
8. Dvalås	1
9. Tråne, Stubstad, Tånevig, Bjølle	7
10. Salthaug	2
11. Ormestad	3
12. Lohne	3
13. Eik - Sangvik	0
14. Berge	2
15. Tofteland	2
16. Klepland	2
17. Sum	41

Maks tomtestørrelse 5,0 daa. Maks utnyttelsesgrad for tomter 500 kvm BYA.

Frittstående garasjer skal ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 70 m² og med maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 5 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen og arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke. For Eik/Sangvik skal frittstående garasjer ikke skal ha bebygd areal (BYA) større enn 50 m²

Avstand til jordbruksareal i drift skal være minimum 20 meter fra bolig.

Plassering av nye boenheter skal ikke være i konflikt med kulturlandskapet eller biologisk prioriterte naturtyper, jf. naturmangfoldloven.

Bygninger og anlegg/tiltak som trenger gjenoppbygging som følge av brann eller skade, kan gjenoppføres i sin opprinnelige form og størrelse.

I følgende områder tillates spredt fritidsbebyggelse

Område	Antall nye fritidsboliger
1. Støleholmen	0
2. Stølen	2
3. Amfenes	0
Sum	2

- Amfeneset/Støleholmen
Bebyggelsen tillates ikke utvidet, men kan rives og gjenoppføres i samme form og størrelse.
- Stølen
Området kan fortettes med to fritidsboliger. Bestemmelse § 6. c, gjelder for bebyggelsen på eksisterende og framtidige fritidsboligtomter i området.

c. Areal hvor bruksendring fra fritidsbolig til bolig tillates LB (Amfeneset merket LB på kartet)

Fritidsboliger kan bruksendres til bolig; maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 138 m² og maks mønehøyde 7 meter fra ferdig gulv i laveste etasje til topp møne. (I disse områdene gjelder også § 1-8 i pbl.)

Bygninger og anlegg/tiltak som trenger gjenoppbygging som følge av brann eller skade, kan gjenoppføres i sin opprinnelige form og størrelse.

§ 13 Strandsonen og sjøområder, pbl § 11-11 nr. 3 og 4

a. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Sjøarealene skal være natur- og friluftsområder, områder for ferdsel, fiske, farled og akvakultur. Tiltak for utbedring av hovedled og biled er tillat.

b. Friluftsområde i sjø

Andre tiltak enn de som fremmer arealformålet friluftsområde er ikke tillatt.

c. Naturområder i sjø

Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets verneverdi er ikke tillatt.

d. Unntak for byggeforbudet i 100-metersbeltet, pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8

Det tillates oppført inntil én brygge til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd boligeiendom som ikke har alternativ atkomst – maks kaifront – 12 meter, jf. § 6 e. Nødvendige driftsbygninger i landbruket kan påbygges og gjenoppføres etter brann eller naturskade.

På badeplasser og i turområder ved sjøen tillates oppført toalett, brygger, turstier og liknende til bruk for allmennheten. Nødvendige navigasjonsanlegg langs farleder kan vedlikeholdes, endres og fjernes.

§ 14 Vassdrag, pbl § 11-11 nr. 5

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Som

vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

Søgneelva er et vernet vassdrag. Innenfor 100 metersbeltet til Søgneelva med sidevassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl 20-1. For stedbunden næring gjelder byggeforbudsbeltet på 50 meter på hver side av vannstrengen for Søgneelva med sidevassdrag. Finnes ikke alternativ lokaliseringmulighet på eiendommen, kan nødvendige driftsbygninger i landbruket lokaliseres innenfor 50-metersbeltet til vassdraget.

Innenfor 50 metersbeltet til øvrige 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-metersbeltet til vassdraget. Eksisterende tiltak kan gjenoppføres når elde, brann, naturskade etc. oppstår.

I områder der veier, ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes byggeforbudsssonen til å gjelde arealet mellom veien og vedkommende vann eller vassdrag.

§ 15 Hensynssoner, pbl § 11-8

a. Drikkevannsforsyning (H110) pbl 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)

Innenfor området tillattes ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan føre til fare for forurensning av vannkilden. Det er krav om strengeste tiltaksklasse når det etableres separate avløp.

b. Buffersone Høllen Vest industriområde, pbl 11-8 a

50 meter buffersone rundt industriområdet som skal være fri for tiltak som strider mot buffersonen sin intensjon som skjerm mot industriområdet.

c. Faresone - ras og skredfare (H310)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om tiltak innenfor fareområde – ras og skredfare, stilles det krav om at dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred skal foreligge før planforslag sendes på høring eller tiltak kan godkjennes.

d. Faresone - flom (H320)

Innenfor flomsonene for; Søgneelva og Lundeelva, tillates ikke oppført ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold. Flomsonen for Søgneelva er 500-års flom uten klimapåslag, dette tilsvarer ca. 200-års flom med 20 % klimapåslag. Flomsonen for Lundeelva er beregnet 200-års flom med klimapåslag på 20 %. Dersom det skal tillates tiltak må det være avklart at tilstrekkelig sikkerhet blir ivaretatt.

e. Faresone – høyspent (H370)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

f. Båndlegging etter kulturminneloven (H730)

Innenfor området er det ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid uten særskilt tillatelse fra kulturvernmyndighet, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminne som ligger innenfor område vist som utbyggingsområde, skal i forbindelse med reguleringsplanarbeid for området søkes bevart.

Retningslinjer for hensynssoner etter pbl § 11-8 c

Hensynssone landbruk (H510)

Innenfor hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området.

Hensynssone - naturmiljø (H560)

Hensynssone – naturmiljø markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfold. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal unngås.

Hensynssone – kulturmiljø (H570)

Innenfor området skal det ikke tillates riving av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygg- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere vurdert. Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturvernmyndighet.

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men de er kommunestyrets instruksjon til underutvalg om hvordan saker bør behandles. Bestemmelsene til kommuneplanen skal være retningslinjer i LNFR-området.

Bruksendring av fritidsbolig til bolig

Fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig når infrastruktur er tilstede og bygningen tilfredsstillende de krav som settes til helårsbolig.

Oppbygging etter brann og naturskade i LNF-områder

I LNF-områder kan bygninger og anlegg/tiltak som følge av brann, skade, naturskade eller alder som trenger gjenoppbygging, gjenoppføres i sin opprinnelige form og størrelse, og med sitt opprinnelige bruksformål dersom dette ikke er til hinder for gjennomføring av eksisterende og/eller planlagt infrastruktur.

Områder for bebyggelse og anlegg

I områder for bebyggelse og anlegg kan bygninger og anlegg/tiltak som følge av brann, skade eller alder som trenger gjenoppbygging, gjenoppføres i sin opprinnelige form og størrelse, og med sitt opprinnelige bruksformål dersom dette ikke er til hinder for gjennomføring av eksisterende og/eller planlagt infrastruktur.

Fortetting

Fortetting og økt utnyttelse prioriteres i utviklingsaksene; Tangvall – Lunde – Kjellandsheia og Tangvall – Høllen – Åros – Langenes. Fortetting i eksisterende boligområder skal kun tillates etter detaljreguleringsplan. Området må ses i en sammenheng med omgivelsene.

Fortetting/deling i eksisterende regulerte boligområder skal kun tillates etter nøye vurdering i forhold til eksisterende bebyggelse, naboer og gjenboere. Foreligger nabomerknader/protest skal eventuell fortetting/deling kun skje gjennom reguleringsendring.

Eksisterende boligområder med lav utnyttelse og godt kollektivtilbud kan transformeres til områder med høy utnyttelse, under forutsetning av at utbyggingen er et kvalitetsmessig bidrag til området og omgivelsene. Fortetting skal kun tillates etter detaljreguleringsplan.

Gjennom vurderinger i en reguleringsplan prosess skal det søkes å gi gode løsninger for uteoppholdsareal. Høy utnyttelse med gode kvaliteter kan være grunnlag for å redusere krav til uteoppholdsareal om det er gode grunner til dette.

Det legges ikke opp til nye hyttefelt i kommunen. Utvidelse av eksisterende felt kan skje i bakkant. Felt og områder kan fortettes der det ligger til rette for dette. Større utvidelser/fortetting bør skje gjennom plan (5 enheter eller mer).

Brygger

For eiendommer som har utriggere på brygger forutsettes at det ikke etableres andre fortøyingsinnretninger i sjøen.

Utbyggingsavtaler, pbl § 11-9 nr. 2

Til gjennomføring av kommunal arealplan, kan det inngås utbyggingsavtale når private grunneiere eller utbyggere skal stå for utbyggingen av et område.

I utbyggingsavtalen skal det tas inn bestemmelser om:

- utbyggingstakt
- om kommunen skal ha tildelingsrett eller forkjøpsrett til en andel av tomtene/boenhetene at utbygger dekker alle utgiftene forbundet med planlegging og opparbeidelse av intern infrastruktur inklusiv leke- og rekreasjonsområder
- i hvilken grad utbygger skal bekoste eller yte tilskudd til fremføring av ekstern infrastruktur fra nærmeste offentlig tilknytningspunkt
- at tekniske hovedanlegg, trafikkområder, friområder etc. skal overdras vederlagsfritt og fri for heftelser til kommunalt eie og vedlikehold senest samtidig med at kommunen overtar ansvaret for driften. Ansvar for lekeplasser og lignende skal som hovedregel være tomtefeltets
- hvilke boligsosiale tiltak som skal gjelde for utbyggingsområdet, herunder om det skal tilrettelegges for alternativ varme
- at utbygger skal stille tilfredsstillende bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter utbyggingsavtalen
- utbyggingsavtaler skal godkjennes av formannskapet

Arealbruksprinsipper for boligutvikling

- Ved boligområder, skoler og barnehager skal det være god tilgang på områder for lek og fysisk aktivitet. Grønnstruktur, lekeplasser, nærmiljøanlegg, idrettsanlegg, gang- og sykkeltraseer, samt grønnkorridorer fra boligområder til nærturområder skal ivaretas gjennom arealplanlegging. Dersom slike arealer må omdisponeres, skal det i samme nærområde skaffes til veie tilsvarende fullverdige areal/anlegg med tanke på størrelse, kvalitet og funksjon.
- Ved planlegging og utbygging av større boligområder skal det legges til rette for grønnkorridorer med adkomst til nærturområder eller opparbeidede rundurløyper med høy kvalitet når det gjelder utforming, lengde og standard. Opparbeidelse må sikres gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.
- Ved planlegging og utbygging i nærheten av turstier, turveier, grønnkorridorer og viktige områder for friluftsliv, skal det settes av en tilstrekkelig grønn buffer som sikrer natur- og friluftsopplevelsene på stedet.
- Ved etablering av nye boligområder skal det ikke være mer enn 500 m gangavstand fra hver enkelt bolig til nærturområde eller grønnkorridor som fører ut til disse.
- Ved alle skoler skal det legges til rette for attraktive uteområder som utformes med tanke på økt aktivitet i skoletiden og på fritiden.
- Det skal benyttes pollinatorvennlig vegetasjon ved opparbeidelse av naturområder/parker. Hensynet til pollinatorer vurderes ved planlegging av grønnstruktur.

Arealbruksprinsipper for kystsonen

- Strandsonen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv der man gjennom helhetlig og planmessig utvikling sikrer hensynet til allmennhetens ferdsel, opphold og rekreasjon blir ivarettatt. Videre utvikling i kystsonen bør i utgangspunktet skje som fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.

- Utbygging i kystsonen skal som hovedregel skje gjennom helhetlig og gjennomtenkt planlegging, og ikke stykkevis og delt gjennom dispensasjoner.
- Byggegrense mot sjø i kommunens planverk bør settes slik at den begrenser privatisering.
- I alle kommunens planer som omfatter kystsonen skal trasé for kyststi vurderes.
- Ved utbygging av større båtplassanlegg skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.
- Ved etablering av nye brygger og småbåtanlegg skal det legges opp til samlokalisering i større anlegg for å redusere beslaget av areal i strandsonen.
- For å redusere beslag av areal i strandsonen bør større parkeringsplasser og båtopplagsplasser i forbindelse med småbåtanlegg legges utenfor 100-metersbeltet der dette lar seg gjøre på en hensiktsmessig måte.

Arealbruksprinsipper for vann og vassdrag

- Vann og vassdrag med tilhørende strandsoner skal forvaltes på en måte som sikrer allmennheten gode muligheter for ferdsel, opphold og naturopplevelser.
- I saker som omfatter utbygging i nærheten av vann og vassdrag, skal det sikres et tilstrekkelig grøntbelte som ivaretar gode muligheter for ferdsel og opphold i strandsonen.

Arealbruksprinsipper samordnet areal- og transportplanlegging

- Hensynet til trygg og rask fremkommelighet for gående og syklende skal veie tungt i arealplanleggingen.
- Nye offentlige bygg, skoler, barnehager og idrettsanlegg skal lokaliseres slik at man fremmer gåing og sykling som transportmiddel.
- Etablering av gang- og sykkelveier inn mot større boligområder, arbeidsplasskonsentrasjoner, utdanningsinstitusjoner, kollektivtrafikkknutepunkter og bysentra skal prioriteres i kommunens planlegging.