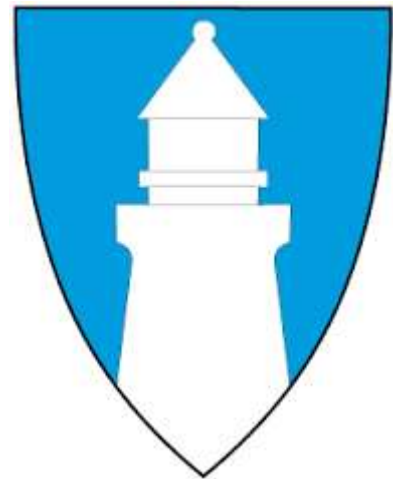


# Lindesnes kommune



## Kommuneplanens arealdel 2019-2030

## Planbestemmelser

Vedtatt i Lindesnes kommunestyre  
5. september 2019



## Innhold

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL.....	2
KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9).....	2
KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl. § 11-10) .....	8
KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8).....	12

### KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6.

#### 1.1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5)

Vedtatte kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde.

### KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9)

#### 2.1: Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

- Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m kan ikke finne sted i områdene B2, B6, B8-B18, B22-B29, B31, BOP1-BOP2, BF1, BN1, BN4-BN6, BN11, BFR1, BFR3--BFR9, VS1 og VS2 før det foreligger reguleringsplan.
- For byggeområdene gamle Åvik (B10), Snik (B13), Osestadstrand (B23), Sjølingstad (B27) og det eldre bygningsmiljøet i Buhølen (del av B28) gjelder plankravet også fasadeendring og riving (§ 20-1 første ledd bokstav c og e).
- For nåværende/framtidig boligområde Åvik (B10) skal det utarbeides en samlet områderegulering før det utarbeides detaljregulering.
- I bebygde næringsområder med planfritak (BN2, BN3, BN7-BN10, BN12) kan ny virksomhet eller vesentlig utvidelse av eksisterende virksomhet utløse plankrav.

#### 2.2: Unntak fra plankravet

- På eksisterende bebygde tomter innenfor områdene B2, B6, B8-B18, B22-B29, B31, BOP1-BOP2, BF1, BN1, BN4-BN6, BN11, BFR1, BFR3-BFR9, VS1 og VS2 kan det utføres tiltak iht pkt 3.1 uten at det utløser plankrav.
- I områdene B1 Øvre Våge, B3 Fjeldskår, B4 Goksem, B5 Grønsfjord, B19 Ytre Haven, B20 Fredheim, B21 Tredalslia og B30 Vigeland Rundveien tillates fortetting med inntil 3 boenheter uten plan. Pkt. 3.1.a gjelder.
- I næringsområdene BN2, BN3, BN7-BN10, BN12 er det tillatt med mindre tiltak (pbl. § 20-4 og 20-5 1. ledd bokstav a) uten at plankravet utløses.

#### 2.3: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene (pbl. §11-9 nr. 8)

- Temakart for barnetråkk skal tas hensyn til i alle planer.

b) I tillegg skal følgende avklares og belyses i reguleringsplan:

- For B11 og B12 Åvik: Det utarbeides en landskapsanalyse for byggeområdene B11 og B12, som grunnlag for kommende reguleringsplaner.
- For B17 Homme: Ved regulering skal det tas hensyn til byggegrensen mot elva, naturreservatet, flomfaren og landbruksinteresser.
- For B18 Kragstadmoen: Risikoen for flom og nødvendige tiltak for å forebygge dette vurderes i reguleringsplan.
- For B22 Tredalslia: Videre arbeid med regulering må vurdere faren for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred. Det må tas hensyn til Eventyrskogen naturreservat, og sikres adkomst til dette området .
- For BFR3: Svennevikheia/Storheia: Dagens turstier skal ivaretas og deler av området tilrettelegges for friluftsmål. Hyttene skal ikke ligge for nærme bebyggelsen i Åvik. Det må tas hensyn til den registrerte edellauvskogen og utarbeides en landskapsanalyse for området.
- For BN6 Udland: I reguleringsarbeidet må det tas hensyn til jordvern, kulturlandskap og adkomst til turområder. Nytt næringsområde skal primært brukes til håndverk- og produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager.

#### **2.4: Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)**

- a) Før utbygging kan skje for formål boligbebyggelse, skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående, syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager mv. være sikret gjennom plan for gjennomføring, før det kan gis byggetillatelse.
- b) Dersom et bebygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med krav angitt i § 2.7, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak nevnt i Plan- og bygningsloven § 20-1, må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter, eller ved jordskifte i henhold til § 12-7 nr. 13 i pbl og § 3.30 i jordskifteloven, ha kommet i stand en ordning om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor delområdene. Dette gjelder område BFR3.
- d) Før det tillates deling av eiendom, eller bygging av fritidsbolig på øyer, skal det foreligge en avtale som sikrer 1 båt plass og biloppstillingsplasser i tråd med pkt. 2.9 b) i nærområdet på fastlandet.
- e) BN6 Udland tillates ikke utbygd før eventuelt kryss fra planlagt E39 til Udland er ferdig bygd.
- f) For BFR3: Svennevikheia/Storheia: Gang/sykkelvei/ fortau fra dagens avkjørsel til Lussevika og opp til opparbeidet fortau i Svennevikbakken, må være ferdig før ytterligere utbygging kan skje.
- g) Før utbygging av boligområdene B9 Svennevik/Lille Opshus, B13 Snik, B16 Voiland, B24 Sjølvberget-Giskedalskilen, B26 Vallemoen og B29 Lekstiåsen, skal disse være tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveinett.

## 2.5: Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl. § 11-9 nr. 5)

Dette er fellesbestemmelser for samtlige områder.

- a) Universell utforming og tilgjengelighet.  
Prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet skal ligge til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling. Minimum 50 % av boenhetene i nye boligområder skal ha samtlige hovedfunksjoner i boligens hovedetasje. Disse boenhetene skal da tilfredsstille kravene til tilgjengelighet.
- b) Byggehøyde over havet  
Retningslinjene fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skal følges.
- c) Byggegrense langs vei.  
Der hvor ikke annet fremkommer skal byggegrenser langs kommunal vei være i henhold til vegloven for dimensjonering av veier med tilhørende arealer.
- d) Byggegrense til dyrket mark  
Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbebyggelse eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrket mark enn 30 meter.
- e) Byggegrense til høyspent.  
For nye bygninger må det sikres at de etableres med avstand til kraftledninger slik at en overholder krav etter regelverk under El-tilsynsloven forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
- f) Båthus.  
Båthus kan ikke ha større lengde/bredde enn 10x5 meter for bygg med en møne, og 10x7 meter for bygg med to møner. Mønehøyde skal ikke overstige 6 meter over normalnull 2000. Båthus skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Det tillates kun to vindu i bygget. Disse skal være plassert oppe i hver sin gavl med maks glassflate 0,6 x 0,7 m. Underkant bjelkelag (laveste nivå) skal være lik toppsvill eller høyere. Båthus tillates ikke innredet for overnatting eller bruk som fritidsbolig.
- g) Sjøbod/lager ved sjøen.  
Bygget skal ikke være større enn 6 m<sup>2</sup> BRA med maks mønehøyde 3 meter. Det tillates kun en vindusflate med glassareal 0,6 x 0,6 m. Bygget tillates kun for lager, det skal ikke installeres pipe eller ovn, og bygget skal ikke innredes for overnatting/beboelse.

## 2.6: Barn og unges interesser (pbl Hjemmel § 1-1 og § 11-9 nr. 5.)

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal legges til grunn for all planlegging og behandling av søknader om tiltak. Det skal sikres oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal tas spesielt hensyn til trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder. Det er en forutsetning for eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barns lek, at det samtidig sikres erstatningsarealer i samsvar med de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen.

## 2.7: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Kravene gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak.

### a) Funksjonskrav

- Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 ved vårjevndøgn.
- Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegningene etter bestemmelsenes § 2.6 b, unntatt der dette kan inngå i lekeareal, som for eksempel akebakke.

b) Nærlekeplass

Det skal etableres nærlekeplass for 3- 30 boliger. Størrelsen skal være på 50 til 500 m<sup>2</sup>, og beregnes utfra antall boliger som skal oppføres. Området reguleres som privat fellesareal. For boligområder med mer enn 30 enheter skal området reguleres til friområde.

c) Kvartalslekeplass med balløkke

Det skal etableres 1 kvartalslekeplass med balløkke for 30 til 100 boenheter. Størrelsen skal være minimum 1,5 da, fortrinnsvis i tilknytning til annen grønnstruktur/naturområder. Plassen skal gi mulighet for variert lek og ballspill. Kommunen overtar eierskapet for grunnen kvartalslekeplassen ligger på.

d) Ballplass

Skal etableres for 80-150 boliger. Størrelsen skal være min 40x60m og den må plasseres godt skjermet i forhold til naboer. Eierskap for grunnen samt drift og vedlikehold overtas av kommunen etter opparbeiding.

e) Naturområder

Før det i planleggingen plasseres områder for bygging skal det vurderes hvilke naturområder som er egnet for lek. Naturområdene skal vises sammen med områdets øvrige grønnstruktur.

f) Det skal under planlegging og gjennomføring tas hensyn til gjeldende Forskrift om sikkerhet ved lekeutstyr (19. juni 1996) <https://lovdata.no/forskrift/1996-07-19-703>

g) Dersom ikke annet er avtalt med kommunen utføres arbeid med utomhusanlegg i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420, som til enhver tid er gjeldende. Utbygger har ansvar for sikkerhetskontroller av lekeutstyret fram til kommunal overtakelse.

h) Ved overtakelse av lekeplass til kommunen skal utbygger samtidig overlevere sertifikat for fallunderlag og lekeutstyr, samt beskrivelse av vedlikehold fra leverandøren.

i) Utstyrskrav

Lekeplass type	Krav	Lekeutstyr - forslag
Nærlekeplass	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sitteplasser + bord</li> <li>- Sandlek i kombinasjon med et eller flere annet utstyr</li> <li>- Dersom det er flere nærlekeplasser innenfor et boligområde skal innholdet variere mellom plassene.</li> </ul>	Sandlek + balanselek/klatring, Sykkelbane, gyng,
Kvartalslekeplass m/balløkke	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sitteplasser + bord</li> <li>- Lekeapparater skal være beregnet på bruk av minst 10 personer samtidig.</li> <li>- Tilrettelegging for ballspill</li> <li>- Harde flater for sykling/skating</li> <li>- Belysning</li> </ul>	Klatrelek/balanse for større barn, hinderløype,
Ballplass	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 fotballmål</li> <li>- Tilrettelegging for annet ballspill</li> <li>- Belysning</li> </ul>	Sandvolleyballbane, Basketball
Naturområde	- Akebakke	Bane for terrengsykling

## 2.8: Fasader, skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5)

- a) Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
- b) I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt.
- c) Skilt, bortsett fra offentlig vegskilt, og reklame eller annen reklameinnretning tillates ikke oppsatt innenfor byggegrense mot vei, eller i områder som i henhold til kommuneplanen er regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder.
- d) I områder med antikvariske interesser eller som er regulert til «spesialområde – bevaring», eller som hensynssone «bevaring kulturmiljø», gjelder følgende bestemmelser:
- Det tillates ikke selvlýsende skilt.
  - Skilt skal harmonere med fasaden på bygningen.
  - Fasadeskilt skal primært plasseres på forretningsfasaden nær dør eller vinduer til angjeldende virksomhet.
  - Belysning av fasader og skilt er ikke tillatt.
  - Enkel punktbelysning av virksomhetsskilt er tillatt.
- e) I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene/naboene.
- f) Lysreklame tillates kun i områder som er regulert til forretning/næring, og som ligger utenfor områder med antikvarisk verdi som nevnt i punkt e).
- g) Formingskriterier:
- Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelser. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.
  - Skilt og reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
  - Skilt må ikke plasseres på møne, takflater, takutstikk eller gesims.
  - Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.
  - For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt mot hver gatefasade.
  - Det må ikke oppføres skilt/ reklameinnretninger som etter kommunens vurdering virker unødig dominerende.
- h) Disse bestemmelsene gjelder også når skilt/ reklame monteres på glassflater/vindu.
- i) Oppsetting av produkt-/fremmedreklame er normalt ikke tillatt, men kommunen kan tillate oppsetting av produkt-/ fremmedreklame dersom den er en del av egenreklamen og ikke er dominerende i forhold til egenreklamen.

## 2.9: Parkering (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 28-7)

- a) Parkeringsplasser skal i utgangspunktet opparbeides på egen grunn, eller gjennom tinglyst avtale på areal i nærmiljøet. Dette arealet skal maksimalt befinne seg 300 meter fra den boenheten, eller maksimalt 300 meter fra det næringsarealet som utløser parkeringskravet. Formell avkjørselstillatelse til parkeringsområdet er et krav. Avstand mellom parkeringsplass på tinglyst

areal i nærmiljøet og den boenheteren eller det næringsarealet som utløser kravet, skal måles i gangavstand langs offentlig vei til innkjørsel til parkeringsarealet.

b) Krav til parkeringsplasser iht. tabell:

- I felles parkeringsanlegg skal det være plasser med løsning for standard lading av elbil. Disse plassene skal være tilgjengelige for alle brukere av anlegget.
- For andre typer bygg og arealbruk/ anlegg enn opplistet i tabell, for eksempel barnehage, institusjoner, hoteller, restauranter gjelder samme krav som for kontor, industri og lager.
- Avløpsvann fra parkeringsanlegg må knyttes til oljeutskiller.

<b>Krav til parkeringsplasser (Tall i parentes gjelder for sykler.)</b>	
Boenheter < 30 m <sup>2</sup>	0,5 (1)
Boenheter < 80 m <sup>2</sup>	1,5 (1)
Boenheter > 80 m <sup>2</sup>	2 (2)
Forretning	2 (2) pr. 100 m <sup>2</sup>
Kontor/industri/lager	1 (2) pr. 100 m <sup>2</sup>
Serviceanlegg/ferieleil.	1,5
Hytte/fritidsbolig	2
Idrettsanlegg	0,2 per tilskuerplass
Båtplasser	1/6 per båtplass*

\* Unntak for dette kravet når båtplassene er knyttet til bakenforliggende boligeiendommer. Arealberegning baseres på bruksareal (BRA) i Norsk Standard 3940.

- c) For svært store og/eller komplekse saker må parkeringskravet vurderes konkret i plan-/ byggesaken. Blant annet bygg i kategorien skoler, idrettshaller, forsamlingshus, kollektivknutepunkt og lignende krever slik særskilt vurdering.
- d) For næringsareal og publikumsbygg skal det være avsatt areal for scootere, mopeder, MC osv. Behov og areal vises i forbindelse med godkjenning av utomhusplan i byggesak.
- e) Krav til universelt utformede parkeringsplasser

For alle typer arealbruk gjelder følgende minimumskrav:

- 0-5 parkeringsplasser: Ingen krav til universelt utformede plasser.
  - Mer enn 5 parkeringsplasser: 8 % av parkeringsplassene skal være universelt utformet, minimum 1 plass.
  - Størrelse på universelt utformet parkeringsplass skal være 4,8x6 meter.
- f) I leilighetsbygg avsettes minst 1 m<sup>2</sup> per leilighet for ganghjelpemidler, barnevogner, sykkeltilhengere etc.
- g) Dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplaner er en parkeringsplass for bil lik 18 m<sup>2</sup> for overflateparkering og 25 m<sup>2</sup> i parkeringshus.

## 2.10: Miljøkvaliteter (pbl. § 11-9 nr. 6)

### a) Estetikk

Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg, eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak, og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

b) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner eller transportable innretninger, tillates kun plassert der slik bruk er tillatt i kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av Plan- og bygningsloven.

c) Bekker med årssikker vannføring skal ikke lukkes. Vegetasjonsbelte skal bevares langs bekker og større vassdrag.

## 2.11: Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7)

Det bør ikke tillates tiltak som kan forringe bevaringsverdige kulturlandskap og kulturminner, herunder:

- Eldre steingjerder i kulturlandskap og jordbrukslandskap
- Bygg og konstruksjoner av kulturhistorisk interesse
- Krigsminneområder med tilhørende anlegg som skyttergraver, bunkere mv.

## KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl. § 11-10)

### 3.1: Bebyggelse og anlegg

#### a) Boligbebyggelse – nåværende

For boligområder hvor det ikke er stilt krav om regulering (jfr pkt 2.2) tillates en tomteutnyttelse på maksimalt 30 % bebygd areal (BYA), målt utfra et tomteareal på 1 da. (maks 300 m<sup>2</sup> BYA). Dette gjelder også eksisterende boligtomter innenfor områdene nevnt i pkt 2.1.a.

I tillegg kan alle tiltak iht plan- og bygningslovens § 20-4 og 20-5, utføres uten krav om reguleringsplan, forutsatt at utnyttelsen er under 30 % BYA.

I leilighetsbygg skal det være minst 20 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan ikke ligge på felles grøntarealer. Uteoppholdsareal kan være på terrasse/balkong.

For småhusbebyggelse med leiligheter større enn 50 m<sup>2</sup> skal privat uteoppholdsareal per boenhet være minst 100 m<sup>2</sup>. For mindre leiligheter er kravet 50 m<sup>2</sup>. Uteoppholdsarealet skal være egnet til formålet og ha gunstig eksponering i forhold til sol, vind, støy etc.

Det kan oppføres en garasje/carport per boligtomt. Maksimalt bebygd areal (BYA)/ bruksareal (BRA) = 50 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. Dersom garasjen plasseres vinkelrett kommunal vei, skal avstanden være minimum 5 meter fra veikant. Dersom garasjen plasseres parallelt med vei, skal avstanden være minimum 2 meter fra veikant.

Nye boliger skal ikke plasseres slik at bebyggelsen gir skjemmende silhuettvirkning.

Nye boliger skal ikke ligge i område med ras-, flom- eller skredfare.

Lindesnes kommune kan kreve forkjøpsrett i nye boligprosjekter, jfr. pbl § 17-3.



Det forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag. I det etablerte byggeområdet på Åvik (B10) gjelder byggegrense langs på sjø på 25 meter.

#### **b) Fritidsbebyggelse - nåværende:**

Det kan oppføres mindre tiltak på eksisterende bebygd tomt, uten krav om reguleringsplan. Det forutsettes at samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 150 m<sup>2</sup> pr. tomt, og følgende vilkår skal være innfridd:

- Tiltaket skal ikke plasseres på topper eller på areal som gir skjemmende landskaps- og silhuettvirkning.
- Evt. anneks/bod skal ligge maksimalt 8 meter fra hovedhytte. I enkelte tilfeller kan det tillates lengre avstand, dersom bygget får en bedre plassering landskapsmessig.
- Maksimal størrelse på anneks er 30 m<sup>2</sup> BRA.
- Maksimal størrelse på boder er 15 m<sup>2</sup> BRA.
- Samlet areal for terrasse skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup> og den skal være forbundet med hytte/ anneks/bod. Dersom ikke bebyggelsen overstiger 150 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), kan terrasse overstige 50 m<sup>2</sup>, men ikke utover et totalareal på 200 m<sup>2</sup> for bebyggelse og terrasse. Fundament/søyle for terrasse skal ha minst mulig høyde. Høyden skal ikke i noen tilfeller overstige 1 meter.
- Det tillates at deler av grøntareal rundt hytta opparbeides med plen/hage/utegulv. Det stilles krav om utomhusplan som skal vise hvordan dette skal løses. Utegulv skal legges i plan med terreng og ha maks høyde på 10 cm.
- Høyde for fyllinger og skjæringer skal være maksimalt 1 meter.
- Maksimal mønehøyde ved saltak er 5 meter fra topp gulv, og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra topp gulv.
- Maksimal gesimshøyde for pulttak er 4,5 meter for øvre gesims, og 3,5 meter for nedre gesims, målt fra topp gulv.
- Fundament/søyler skal ha minst mulig høyde. Maks høyde fastsettes til 1 meter.
- Hyttene skal males eller beises i en mørk farge/naturtilpasset farge. Taktekningen og samtlige bygningsdeler skal være mørke.
- Tiltak må ikke komme i konflikt med eksisterende stier som sikrer gjennomgangstrafikk eller atkomst til sjø.
- I tillegg kan alle tiltak iht plan- og bygningslovens § 20-4 og 20-5, utføres uten krav om reguleringsplan, forutsatt at en er innenfor arealkravene over.
- Det forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag.

#### **c) Vann og avløp**

I områder for bebyggelse og anlegg skal kommunen kreve at anlegg for vann og avløp dimensjoneres for full standard i reguleringsplanen.

Det skal lages felles avløpsanlegg for alle enheter i nye reguleringsplaner.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### a. Statlig fiskerihavn Båly

Kystverket er overordnet havnemyndighet og skal godkjenne alle nye tiltak i fiskerihavnen, samt tiltak som kan være av betydning for fiskerihavnen.

b) Det er lagt inn en samferdselslinje for framtidig vei mellom Udland og Remesvik/Spangereid. I nærheten av denne linjen tillates ingen større bygg- eller anleggstiltak

### 3.3 Friområde

Innenfor området kan det bare oppføres bygninger og anlegg e.l. som er nødvendige for friområdets bruk og drift.

### 3.4: Landbruks- natur- og friluftsmål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

#### a) LNF-områder (§11-11 nr. 1)

I områder avsatt til LNF-formål kan nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, basert på gårdens ressursgrunnlag, tillates oppført.

- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndighetene for uttalelse før tiltak kan igangsettes.
- Nye landbruksrelaterte tiltak tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjø og i 50-metersbeltet fra vassdrag, forutsatt at det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Det tillates vedlikehold, nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4. d)

#### b) LNF-områder med spredt boligbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

I disse områdene kan det etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført boliger uten reguleringsplan, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Boligen skal ha maksimalt 2 boenheter. Den ene av disse skal være en sekundærleilighet med en maksimal størrelse på 60 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).
- Maksimalt tomteareal pr. tomt er 2.000 m<sup>2</sup>.
- Størrelsesbegrensninger i pkt 3.1a) gjelder her.
- Nye boliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.
- Nye boliger skal ikke plasseres slik at bebyggelsen gir skjemmende silhuettvirkning.
- Nye bolighus skal ikke plasseres på dyrket mark, på driftsvei, velteplass, lagerplass og andre anlegg som er nødvendige for driften av gårdsbruket.
- Lokaliseringskriterier; Nye bygg skal ha en avstand på minst:
  - 30 meter til jordbruksarealer.
  - 50 meter til vann og vassdrag.
  - 50 meter til friluftsområde, skjærgårdspark, turveier/turstier og viktige naturområder.
  - 50 meter til viktige fiskeplasser, viltbiotoper/vilttrekk og områder av verdi for truet eller sårbart biologisk mangfold.
- Nye boliger skal ikke ligge i område med ras-, flom-, eller skredfare.
- Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturvernmyndighetene.

c) LNF-områder med spredt fritidsboligbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

I disse områdene kan det etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført fritidsboliger uten reguleringsplan, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Maksimalt tomteareal pr. tomt er 2.000 m<sup>2</sup>.
- Størrelsesbegrensninger i 3.1b) gjelder her.
- Nye fritidsboliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Nye fritidsboliger skal ikke plasseres slik at bebyggelsen gir skjemmende silhuettvirkning.
- Nye fritidsboliger skal ikke plasseres på dyrket mark, på driftsvei, velteplass, lagerplass og andre anlegg som er nødvendige for driften av gårdsbruket.
- Lokaliseringskriterier: Nye bygg skal ha en avstand på minst:
  - 30 meter til jordbruksarealer.
  - 50 meter til vann og vassdrag.
  - 50 meter til friluftsområde, skjærgårdspark, turveier/turstier og viktige naturområder.
  - 50 meter til viktige fiskeplasser, viltbiotoper/vilttrekk og områder av verdi for truet eller sårbart biologisk mangfold.
- Nye fritidsboliger skal ikke ligge i område med ras-, flom-, eller skredfare.
- Alle søknadspåtliggende tiltak skal oversendes kulturvernmyndighetene.

**Omfangsskriterier**

Antall nye boliger /fritidsboliger skal ikke overstige det antall som fremkommer i følgende tabell:

	<b>Områder:</b>	<b>Antall nye enheter</b>
LSB1	Jørgenstad	3 boliger
LSB2	Jørgenstad	3 boliger
LSB3	Lone N	3 boliger
LSB4	Lone S	3 boliger
LSB5	Skofteland	4 boliger
LSB6	Haga	3 boliger
LSB7	Holmesland	5 boliger
LSB8	Tjomsland	4 boliger
LSB9	Einarsmoen	3 boliger
LSB10	Løland	4 boliger
LSB11	Hægbostad	4 boliger
LSB12	Vigmestad	3 boliger
LSB13	Tryland	4 boliger
LSB14	Landås	3 boliger
LSF1	Støle	3 hytter
LSF2	Brådland	3 hytter
LSF3	Vorme vannet	5 hytter

I områder avsatt til LNF, Spredt boligbebyggelse, kan eksisterende bebyggelse gjenoppføres etter brann eller naturskade.

### **3.5: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-11 nr. 3).**

- a) Det er ikke tillatt med oppdrett på sjøbunn, i vannsøylen eller på overflaten.
- b) Det tillates vedlikehold, nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4. d)
- c) Det er et generelt byggeforbud langs alle vann og vassdrag med årssikker vannføring på 50 meter målt fra vannlinjen ved normal vannstand.
- d) VS1 Høllebukta: Reguleres til småbåthavn med flytebrygger og nødvendig infrastruktur på land. Private båthus/naust tillates ikke.
- e) VS2 Ramslandsvågen: Reguleres samlet til småbåthavn med flytebrygger og nødvendig infrastruktur på land. Privat båthus/naust tillates ikke.
- f) Småbåthavn.

Følgende forhold skal redegjøres for i reguleringsplan:

- Antall og type båtplasser
- Atkomst og parkering
- Universell utforming/tilgjengelighet
- Sikkerhet og framkommelighet
- Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
- På større anlegg skal det vises løsning for vann, avløp og septiktømming.
- Dersom havnen legger til rette for oppussing/behandling av båter, skal reguleringsplanen redegjøre for håndtering av spillvann.
- Sjøppelhåndtering og brannberedskap.
- Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

## **KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)**

### **4.1: Drikkevannsforsyning (H110) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)**

Innenfor området drikkevannsforsyning kan det ikke oppføres anlegg eller igangsettes produksjonsvirksomhet som kan gi akutt forurensning. Det er krav om strengeste tiltaksklasse dersom det etableres separate avløpsanlegg.

- a) For Hægelandsvannet med nedbørsfelt (D 1) gjelder klausulering etter annet lovverk.
- b) For Tarvannet med nedbørsfelt (D 2) tillates ikke ny bebyggelse, aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.
- c) For Liansvannet med nedbørsfelt (D 3) tillates ikke ny bebyggelse, aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

### **4.2: Fareområde brann- og eksplosjonsfare (H350) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)**

Indre hensynssone (H350\_1)

I denne hensynssonen tillates kun etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten.

#### Midtre hensynssone (H350\_2)

I denne sonen kan det ikke etableres boliger. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

#### Ytre hensynssone (H350\_3)

Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

#### **4.3 Fare-/støysone skytebaner (pbl. § 11-8 a)**

Innen markert faresone rundt Skarstad skytebane (H360\_1) og Gåseland leirduebane (H360\_2) er det ikke tillatt å etablere ny bolig- eller fritidsbebyggelse.

#### **4.4 Faresone høyspentledninger (pbl. § 11-8 a)**

Traséer for høyspent regionalnetts linjer (el-kraft) er vist som hensynssoner. Dette gjelder overføringsnett og sidelinje ut til GE Healthcare. Kommunen har ikke fastsatt egne regler i forhold til tiltak nær disse.

#### **4.5 Faresone flom**

Hensynssonen viser kartlagt faresone for flom – 200-årsflom i 2100 (NVE-rapport 29/2012). Tiltak her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må denne vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Det skal tas høyde for økte vannmengder som følge av klimapåslag. Det skal tas høyde for usikkerhetsmarginen på 0,3 meter.

#### **4.6 Faresone skred**

Hensynssonen viser aktsomhetssoner for skred i bratt terreng (NVE). Tiltak her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må denne vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

#### **4.7 Båndlagte områder naturvern (pbl. § 11-8 d)**

Følgende områder inngår i sonen:

- N 1 Agnesskjæret naturreservat
- N 2 Guleholmane naturreservat
- N 3 Hummerholmen naturreservat
- N 4 Olavskjæran naturreservat
- N 5 Småskjæran naturreservat
- N 6 Udvåre naturreservat
- N 7 Kjerkevågen naturreservat
- N 8 Nedre Audna naturreservat
- N 9 Fotskarlia naturreservat
- N 10 Styggedalen naturreservat
- N 11 Eventyrskogen naturreservat

I eksisterende områder vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven (Styggedalen og Eventyrskogen) er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene, kommuneplanens arealformål og bestemmelser, eller som kan forringe verneverdiene