

Bestemmelser til kommunedelplanen for Tangvall 2016 - 2035

Plan ID – 201405

Sist revidert: 04.05.16, endret etter kommunestyrets vedtak.

(Feil rettet opp administrativt 26.09.16.)

Vedtatt: 26.05.16,

1. GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (PBL § 11-9)

1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg er det krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

1.2. Unntak fra plankravet (pbl § 11-10, nr. 1)

Boligbebyggelse

Innenfor områdene B4, B6-B13 kan det oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom, uten krav om reguleringsplan. Samlet BYA skal ikke overstige 50 % på den enkelte tomt.

- Garasje kan ha maks BYA på 50 m². For saltak er maks gesims 3 meter og maks mønehøyde er 5 meter. For pulttak og flatt tak er maks gesims 4 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra vegkant dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra vegkant dersom den står vinkelrett på vegen.

Sentrumsformål

Innenfor område BS1 tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bygg, uten krav om detaljregulering. Det tillates maks BYA inntil 65 %. Maks høyde på bebyggelsen er 15 meter, heishus og andre tekniske installasjoner tillates over denne høyden.

Arealet avgrenset i vedlegg 1, innenfor BS3, kan opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan, uten krav om detaljregulering.

Tjenesteyting

Innenfor område BOP3 tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bygg, uten krav om detaljregulering. Det tillates maks BYA inntil 65 %. Maks høyde på bebyggelsen er 14 meter, heishus og andre tekniske installasjoner tillates over denne høyden.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Innenfor BKB2 og BKB3 tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bygg, uten krav om detaljregulering. Det tillates maks BYA inntil 65 %. Maks høyde på bebyggelsen er 14 meter, heishus og andre tekniske installasjoner tillates over denne høyden.

1.3. Forhold som skal avklares i reguleringsplaner (pbl § 11-9, nr. 8)

- a. I arbeidet med reguleringsplaner må det avklares at områdestabiliteten er tilstrekkelig.
- b. Ved detaljregulering av B1 – B5, BKB1 og o_BOP1 skal flomfare fra Tangvallbekken utredes.

1.4. Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9, nr. 3)

- a. Overvannshåndtering. Det skal tilrettelegges for overvannshåndtering på egen tomt.
- b. Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport skal dimensjoneres og bygges i henhold til statens vegvesens vegnormal.
- c. Offentlig- vann og avløpsanlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til VA-norm for Søgne kommune.
- d. Underkant av laveste gulv i ny bebyggelse skal være minimum 0,5 meter over beregnet høyde for 200-årsflom.

1.5. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 4)

- a. Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger innenfor B7 - B14 eller nye bygg innenfor BKB2 – BKB6 eller BOP2, skal gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien med kobling til turvei langs Søgneelva være etablert.
- b. Før det kan gis byggetillatelse til boliger i område B1 – B3, skal ny rundkjøring på E39 og vei til Tangvallveien være regulert. Rundkjøringen kan først etableres når ny trasé for E39 er anlagt.
- c. Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger i område B1 – B14 og ny bebyggelse i BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal rundkjøring i krysset mellom Tangvallveien og Hølleveien være etablert i tråd med godkjent reguleringsplan.
- d. Før det kan gis byggetillatelse til ny bebyggelse i områdene satt av til sentrumsformål skal offentlige uteoppholdsareal, avgrenset i vedlegg 1, være opparbeidet.
- e. Før det kan gis byggetillatelse til nye boenheter innenfor B1 - B14 og byggetillatelse til ny bebyggelse innenfor BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal turveien langs Søgneelva være etablert, og friområde langs elva være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- f. Før det kan gis byggetillatelse må områdestabilitet avklares og sikres ivaretatt.

1.6. Uteoppholdsareal til bolig (pbl § 11-9, nr. 5)

- Uteoppholdsarealet skal være på egen tomt eller i fellesareal.
- For småhusbebyggelse er det krav om minimum 80 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- For blokkbebyggelse hvor leiligheter er under 60 m² er det krav om minimum 25 m² uteoppholdsareal. For leiligheter over 60 m² er det krav om minimum 50 m² uteoppholdsareal.
- For områdene avsatt til sentrumsformål er kravet om minimum uteoppholdsareal per boenhet 25 m² per boenhet.

1.7. Uteareal for lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9, nr. 5 og 6)

a. Funksjonskrav:

- Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 ved vårjevndøgn.
- Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegning, unntatt der dette kan inngå i lekeareal, som f.eks. akebakke.

b. Lokalisering og utbyggingsvolum

- Nærmiljøpark på minimum 5 daa skal etableres innenfor BOP1 og/eller BKB1.
- Det skal være kvartalslekeplass på minimum 2,25 dekar, inklusiv sandlekeplass, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig. Terrengsprang større enn 30 meter og vei

større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst til lekeplassen. Maksimalt 600 boenheter kan være knyttet til en kvartalslekeplass.

- Det skal være sandlekeplasztilbud på minimum 250 m², maksimalt 100 meter i luftlinje fra bolig. Terrengsprang på mer enn 10 meter og vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for atkomst til lekeplassen. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet en sandlekeplass.

1.8. Universell utforming/tilgjengelighet (pbl § 11-9, nr. 5)

80 % av nye boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.9. Skilt og reklame (pbl § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger o.l. skal tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn i seg selv, i forhold til omgivelsene og ikke være sjenerende i forhold til ferdsel eller naturområder. Skilt som dekker et areal på maks 1 m² og som ikke har egen belysning, tillates oppsatt på bygning eller innhegning uten forhåndsgodkjenning.

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.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §§ 11-9 og 11-10)

2.1. Fellesbestemmelser

2.1.1. Utnyttingsgrad (pbl § 11-9, nr. 5)

For områder som planlegges med boliger, er det et minstekrav til 4 boenheter per dekar. For områder hvor det beslaglegges jordbruksjord er det et minstekrav til 6 boenheter per dekar.

2.1.2. Parkering (pbl § 11-9, nr. 5)

Parkeringsanlegg for blokkbebyggelse skal legges under bakken. 5 % av parkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal være for forflytningshemmede.

For ny, ombygget eller bruksendret bebyggelse gjelder følgende regler for antall parkeringsplasser.

FORMÅL	Parkeringskrav
Blokkbebyggelse	1 / boenhet
Småhus	Min. 1 / boenhet, maks 2 / boenhet
Gjesteparkering	0,25 / boenhet
Forretning	3 / 100 m ² bruksareal
Kontor	1 / 20 m ² netto kontorflate
Forsamlingslokale	0,2 / sitteplass

Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt i tabellen over, skal vurderes gjennom reguleringsplan.

2.1.3. Sykkelparkering (pbl § 11-9, nr. 5)

Bestemmelsen angir minimumskrav for antall plasser sykkelparkering. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg.

FORMÅL	Min. / enhet
Bolig	2 / boenhet
Forretning	1 / 100 m ² BRA
Kontor	1 / 20 m ² netto kontorflate
Forsamlingslokale	0,1 / sitteplass

Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt i tabellen over, skal vurderes gjennom reguleringsplan.

2.2. Boligformål (B1 – B14) (pbl § 11-9, nr. 5 og 9)

- I område B1 – B4 og B6 - B14 skal det planlegges med blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse.
- I område B5 skal det planlegges for blokkbebyggelse.
- Ved detaljregulering av B4 skal arealet satt av til grønnstruktur langs Tangvallbekken tas med i planområdet.

2.3. Sentrumsformål (BS) (pbl § 11-9, nr. 5)

Sentrumsformål omfatter, forretninger, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, boliger, hotell/overnatting, bevertning, grøntarealer, veier og parkering.

Etasjen på bakkeplan skal nyttes til publikumsrettede virksomheter, dvs. handels- og servicefunksjoner. Det tillates ikke bolig i første etasje.

2.4. Kombinert bebyggelse og anlegg - Offentlig tjenesteyting og bolig (BKB1) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr.3)

Innenfor område BKB1 kan det etableres offentlig skole, barnehage og idrettsanlegg. Området skal detaljreguleres sammen med BOP1.

Dersom det ikke er behov for området til tjenesteyting, kan området reguleres til bolig, i form av blokkbebyggelse.

2.5. Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig-, forretning og næringsbebyggelse (BKB2, BKB3) (pbl § 11-9, nr. 5)

Innenfor BKB2 og BKB3 tillates bebyggelse for forretning, bolig og kontor. Etasjen på bakkeplan kan benyttes til forretning. Etasjene over første etasje skal benyttes til bolig eller kontor.

2.6. Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig- og næringsbebyggelse (BKB4 og BKB5) (pbl § 11-9, nr. 5)

Innenfor område BKB4 og BKB5 tillates bebyggelse for næring og bolig.

Det er ikke tillatt med støyende virksomhet.

Ved detaljregulering skal gang- og sykkelveg langs Klepplandsveien med kobling til turveien langs Søgneelva reguleres inn.

2.7. Kombinert bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse, forretning og tjenesteyting (BKB6) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)

Innenfor område BKB6 tillates etablering av bebyggelse for bolig, forretning, kontor og offentlig tjenesteyting. I detaljreguleringen skal det vurderes tjenesteyting i første etasje. Etasjen på bakkeplan kan benyttes til forretning. Etasjene over første etasje skal benyttes til bolig eller kontor.

2.8. Offentlig og privat tjenesteyting (BOP)

2.8.1. BOP1 (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)

Innenfor område BOP1 tillates etablering av offentlig skole, barnehage, idrettsanlegg og nærmiljøpark. Området skal planlegges sammen med BKB1, BIA1 og BIA2.

2.8.2. BOP2 (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)

Område BOP2 skal tilrettelegges for offentlig institusjon / omsorgssenter med tilhørende anlegg.

2.8.3. BOP3 (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)

Innenfor område BOP3 tillates utvidelse av offentlig omsorgssenter med tilhørende anlegg.

2.9. Idrettsanlegg (BIA) (pbl § 11-9, nr. 5)

Innenfor området tillates idrettsanlegg og anlegg for uorganisert fysisk aktivitet.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9, nr. 1)

Innenfor kombinert formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kollektivknutepunkt, veg, parkering (SKF), skal det etableres en kollektivterminal.

4. GRØNNSTRUKTUR (PLB § 11-10)

Områdene avsatt til grønnstruktur skal bevares som grønnstruktur i tilknytning til boligområdene.

4.1. Kombinerte grønnstrukturformål – friområde, turdrag og naturområde (GKG)

Innenfor området avsatt til kombinert grønnstrukturformål tillates etablering av turvei som

vist i kommunedelplanen, utforming og endelig plassering av turvegen avklares ved prosjekteringen av turvegen. Turvegen skal tilpasses terrenget. Kantvegetasjonen langs elva skal i størst mulig grad bevares. I tilknytning til stien kan det tillates opparbeiding av fiskeplasser og tilrettelegging av området som friområde. Godkjent utomhusplan skal legges til grunn for opparbeiding av området.

5. LANDBRUKS-, NATUR, OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL § 11-11, NR. 1 OG 5)

Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført nærmere enn 50 meter fra vassdrag, der det er alternativ plassering på eiendommen.

Nye kårboliger tillates ikke.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11, NR. 5)

Formålsgrensene for byggeformål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur angir byggegrensen mot Søgneelva. Det tillates etablering av turvei og friområde nærmere Søgneelva, som illustrert i plankartet.

7. HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

7.1. Sikringssone ras- og skredfare (H310), (§11-8, a)

Hensynssonen viser områder for potensiell skredfare. Innenfor angitt med hensynssone H310 er det krav om geotekniske utredninger som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet før det kan gis tillatelse til tiltak jf. pbl § 1-6.

7.2. Sikringssone flom (H320), (§11-8, a)

Innenfor området angitt med hensynssone H320 er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Dersom det skal tillates bebyggelse må det være avklart gjennom en reguleringsplan.

7.3. Sikringssone støy (H210 og H220), (§11-8, a)

Innenfor området angitt med hensynssone H210 og H220, skal det før det gis tillatelse til ny bebyggelse og uteoppholdsarealer, eller vesentlig endring av støyfølsom bebyggelse, lages en støyutredning og dokumenteres hvordan tilfredsstillende støynivå skal oppnås.

7.4. Sone med særlig krav til infrastruktur (H410), (§ 11-8, b)

Innenfor området er det vist ny rundkjøring på E39 med veikobling til Tangvallveien. Endelig trasévalg fastsettes i reguleringsplanen.

7.5. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730), (§ 11-8, d)

Innenfor området angitt med hensynssone H730 er det automatisk fredet kulturminne, området må frigis før det kan bebygges.

7.6. Gjeldende reguleringsplaner (H910), (§11-8, f)

Innenfor området angitt med hensynssone H910 – gjeldende reguleringsplan, jf. pbl § 11-8, skal følgende reguleringsplaner fortsatt gjelde:

- 20091217 Reguleringsplan for Rådhusområdet Tangvall sentrum
- 20030625 Bebyggelsesplan for gnr. 73, bnr. 12, 15, 53, m.fl. - Tangveien
- 201110 Områderegulering for Linnegrøvan Næringsområde
- 19970313-2 Fotballbane nord for E39

- 201412 Detaljregulering for Tangvall sentrum nord
- 19861113 Vestre del av Kleplandsområdet (kun liten del av planen)

RETNINGSLINJER

Hensynssone bevaring grønnsstruktur (H540), (§ 11-8, c)

Innenfor området angitt med hensynssone H540, skal bekken opprettholdes med åpent bekkeløp. Gjennom detaljregulering av områdene skal bekken inngå i grønnsstrukturen. Det skal bevares en kantsone langs bekken på begge sider. Innenfor arealet avsatt til tjenesteyting (BOP) kan bekken legges om.

VEDLEGG 1 - Avgrensingen av offentlig uterom på Tangvall, ref. bestemmelse 1.2 og 1.5. e).

