



LYNGDAL
KOMMUNE

**FORSLAG TIL BESTEMMELSER
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2033**

§ 1.1 Kommuneplanens arealdel

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) § 11-6. Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak nevnt i pbl § 1-6.

§ 1.2 Virkeområde:

Bestemmelsene gjelder for arealdelen av kommuneplan for Lyngdal kommune 2024-2033. Kommuneplanen erstatter kommuneplan (PlanID 201311) og kommunedelplaner i Lyngdal kommune og kommuneplan (PlanID 44) i tidligere Audnedal kommune. Kommunedelplaner for Konsmo og Byremo skal fremdeles gjelde.

§ 1.3 Forhold til andre planer (§ 1-5):

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner, samt enkeltvedtak om arealdisponeringer etter plan- og bygningsloven (pbl.) gjelder foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser supplerer reguleringsplanen dersom reguleringsplanens bestemmelser er mangelfulle.

Kommuneplanen skal være retningsgivende for omregulering eller utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

Kapittel 2 Generelle bestemmelser (§ 11-9)

§ 2.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1):

- A. Det kreves reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 i områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, og nye områder for småbåthavner
- B. Reguleringsplan kreves også i områder avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for småbåthavner.

§ 2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan:

I områder nevnt under punkt B, der det ikke er lagt inn hensynssoner, og i hensynssone avvikssone støy (H290), kan tiltak likevel tillates uten reguleringsplan (jf. pbl § 11-10, nr. 1) dersom punktene nedenfor er innfridd.

- a) grad av utnytting for bolig- og fritidsboligformål ikke overskrider 30 % BYA. I beregning av BYA skal krav til biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² pr. plass
- b) tiltaket ikke medfører etablering av mer enn 2 nye boenheter med utspring i samme eiendom
- c) tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier, o.l.
- d) tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, eller medfører negative terrengendringer, oppstyking av grønstruktur og landskap, eller tar areal av stor verdi for barn og unge.
- e) Vei, vann, og avløp har tilstrekkelig kapasitet eller kan videreutvikles i samsvar med kommunal standard
- f) tiltaket ikke medfører utvidelse av småbåthavner med mer enn 10 båtplasser (i områder avsatt til eksisterende småbåthavn).

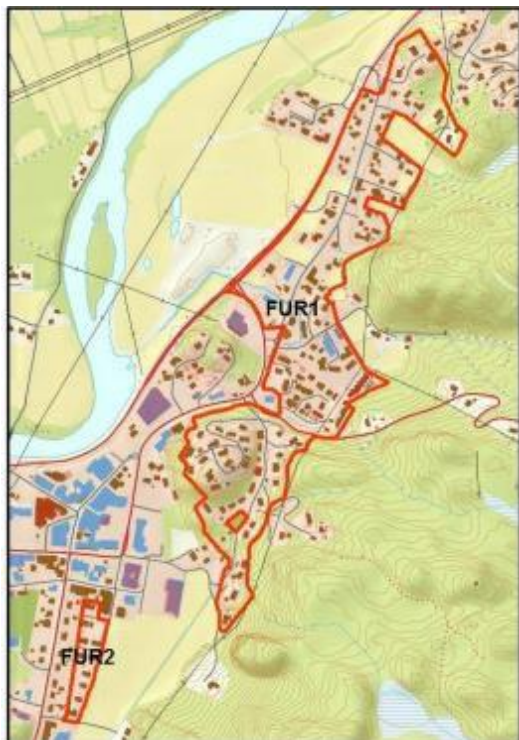
2.2.1 Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus med videre på eiendommer med eksisterende bebyggelse er tillatt uten ny regulering, så lenge ikke graden av utnytting øker mer BYA= 50 m².

2.2.2 Det er ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan i LNF- områder for spredt bolig- og fritidsbolig hvor det er tillatt inntil 10 enheter.

Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan.

2.2.3 Det er ikke plankrav for enkel tilrettelegging for allment friluftsliv som tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftsområder eller i områder avsatt til grønstrukturformål.

2.2.4 Innenfor områdene FUR 1 og FUR 2 (angitt i kartutsnitt under) kan det uten krav om reguleringsplan fortettes med konsentrert småhusbebyggelse inntil %BYA = 70% av tomtearealet. Dette inkluderer all bebyggelse og parkering på tomta. Det tillates maksimalt to etasjer. Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og lekeareal gjelder.



FUR1: Bergsaker og sørover mot sentrum FUR2: Vestsiden av Stasjonsgata

2.2.5 For område for opplag/ferdsel/havn H2 Hausvik kreves ikke reguleringsplan for opplag hvor det kun skal utføres lett vedlikehold som ikke medfører fare for forurensing eller støy over grenseverdiene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.

§ 2.3 Forhold som skal avklares i reguleringsplan (§ 11-9 nr. 8):

2.3.1 Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø. Planen skal vise ivaretagelse av barn og unges interesser, tilgjengelighet, landskapsvern og kulturminner, gode løsninger for grønnstruktur og god tilrettelegging av fellesarealer. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses. Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve at det utarbeides en landskapsanalyse.

2.3.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes. Eksisterende sti/ turveg- forbindelse gjennom et nytt område avsatt til byggeformål skal opprettholdes, eller legges om slik at erstatningen blir fullverdig. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om at det legges til rette for tursti mellom områder.

2.3.3 Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes. Områdene B4, B16, SB1, N1, N2, FB61, FB62, FB72 og B15 skal rasutredes i forbindelse med detaljregulering, og evt. sikringstiltak gjennomføres før det kan gis tillatelse til tiltak.
2.3.4 Veier skal prosjekteres og vises på plankart med senterlinje, høydetall og størrelse på skjæring og fyllinger. Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet.
2.3.5 Planen skal vise løsninger for vann- og avløp.
2.3.6 For områdene for fritidsbolig FB16, FB18, FB19, FB25, FB29, FB53, FB54, FB61, FB70 og boligområdene B1 og B19, samt områdene, N6 og R1 (Akersmyr) skal det utarbeides landskapsanalyse i forbindelse med detaljregulering.
<u>2.3.7 For VA6 skal reguleringsplan vise løsning som ikke kommer i konflikt med ålegrasforekomst.</u>
2.3.8 For FB24 skal reguleringsplan vise løsning som ikke kommer i konflikt med naturtype edelløvskog.
2.3.9 For FB30 Lindelia skal reguleringsplan vise løsning som ikke kommer i konflikt med Kongeveien.
2.3.10 For FB2, FB7, FB10, FB15 og FB23 (Austadhalvøya) skal reguleringsplan følge opp anbefalinger i landskapsanalyser som er utarbeidet til kommuneplan.
2.3.11 For områdene SB1 Høyland, SFB1 Høylandsheia, FB10 Lundegård Vest, FB13 Hunsdalen.

2.3.12 For byggeområde på TJ1 Bærøy, skal reguleringsplanen vise en god plassering av bygninger i forhold til terreng og det settes krav til tilrettelegging for ferdsel og opphold langs strandsonen.
2.3.13 I reguleringsplan for N8 Herdalen må det tas hensyn til framtidig adkomst til B15.
2.3.14 I reguleringsplan for P8 skal det gjøres utredninger i forhold til trafiksikkerhet, sikringstiltak og tilrettelegging for universell utforming av området.
2.3.15 i reguleringsplan for nr. 15 må eksisterende sti/mulighet for å krysse området opprettholdes
2.3.16 i reguleringsplan for nr. 28 må det i særlig grad ivaretas de aktuelle fareområder, registrerte naturtyper og turstier. Bebyggelse må ta tilstrekkelig hensyn til terrenget.
2.3.17 i reguleringsplan for nr. P1 må det stilles krav om høy utnyttelse av området. Viktige naturtyper og automatisk vernet kulturminne må ivaretas på en god måte. Bebyggelse må gis en god landskapstilpasning.
2.3.18 i reguleringsplan for nr.A1 må det tas tilstrekkelig hensyn til ivaretagelse av Jordmorbekken.
2.3.19 i reguleringsplan for nr. A4 må planen vise hvordan dagens parkeringsplasser skal erstattes. Eksisterende gangvei i området må også ivaretas.
2.3.20 i reguleringsplan for nr. 9 skal det være et særlig fokus på ivaretagelse av Litleåna

<p>2.3.21 i reguleringsplan for nr. 23 skal følgende forhold gis et særlig fokus: vannmiljø og vannkvalitet, overvannshåndtering, klimagassutslipp, kvikkleire, flom og erosjon, samlet støybelastning i området, luftkvalitet, naturmangfold, friluftsliv og landskap.</p> <p>Arbeid med utvidelse av området skal ikke iverksettes før det er konkrete og vedtatte utbyggingsplaner for utvidelse av Barry Alloc.</p>
<p>2.3.22 i reguleringsplan for nr 30 skal det være et særlig fokus på ivaretagelse av Litleåna. Videre er terrenget krevende slik at god terrengtilpasning må ha et betydelig fokus i planarbeidet.</p>
<p>2.3.23 i reguleringsplan for nr. 148 skal det være et særlig fokus på trafiksikkerhet, videre må støybelastning for nærliggende boliger hensyntas.</p>
<p>2.3.24 i reguleringsplan for nr. P3 må adkomst løses via eksisterende næringsområde ikke med ny avkjørsel til fiboveien.</p>
<p>2.3.25 i reguleringsplan for nr. P5 og nr. P6 må det være et særlig fokus på naturfare, trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Litleåna må også ivretas.</p>
<p>2.3.26 i reguleringsplan for nr. 43 vil det være krav om at terrenginngrep på land er så små som mulig. Det må legges til rette for en ekstra båtplass for allmenheten i anlegget.</p>
<p>2.3.27 i reguleringsplan for nr. 107 må planen omfatte tilstrekkelig parkeringsareal.</p>
<p>2.3.28 i reguleringsplan nr. 151: (Grønndokkmoen)</p> <p>Det må utarbeides reguleringsplan med rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelvei langs fv 43. Det er krav om samtidig utbygging av boenheter og næringsvirksomhet.</p> <p>Bestemmelsene kan åpne for næringsvirksomhet som kontorlokaler og «ikke arealkrevende» detaljhandel.</p>
<p>2.3.29 Område P1. Det må utarbeides reguleringsplan med rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelvei langs fv 43</p> <p>Viktige naturtyper, automatisk vernet veg, god utnyttelse og landskapstilpasning må ivretas</p>

2.3.30 Område B26 kan bebygges med inntil 5 boliger.

2.3.31 Område 50 – Steintomta – Det må utarbeides reguleringsplan. Innenfor området kan det etableres arealkrevende handel, næring og bolig.

2.3.32 Område PH1. Det må utarbeides reguleringsplan. Området er markert som bestemmelsesområde #PH1. Innenfor bestemmelsesområdet som utgjør totalt 208 dekar, kan det etableres arealkrevende handel på inntil 65 dekar. Type arealkrevende handel er begrenset til å være kjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer, hvitevarer, møbler, hagesenter og planteskoler. Handelsvirksomheter må ha salgsflate på minimum 2000 m² BRA inkludert lager.

Nå § 2.4 Krav til VA, veg og annen infrastruktur (§ 11-9 nr. 3):

Alle anlegg for vann og avløp skal følge gjeldende VA-norm.

2.4.1 Vann- og avløpsanlegg, inkludert installasjoner for håndtering av overvann og spillvann, som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tids gjeldende VA-norm for Lyngdal kommune.

2.4.2 Boliger og fritidsboliger skal knyttes til kommunalt avløpsnett eller inngå i felles privatavløpsløsning som må godkjennes av kommunen. Enkeltsøknader behandles separat.

2.4.3 Kommunale veier, gang- og sykkelstier skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende vegnormal for Lyngdal kommune. Alle planlagte veier og avkjørsler skal minimum holde minste standard etter kommunens veinorm.

2.4.4 Byggegrense langs kommunal vei utenfor regulert område fremgår av veglova.

§ 2.5 Parkering (§ 11-9 nr. 5)

For bestemmelser om parkering vises det til gjeldende vedtekt om parkeringsbestemmelser.

2.5.1 P10 og P11 i Alleen sentrum kan bebygges med parkeringshus hvor minimum tre etasjer forbeholdes parkering. Nederste etasje skal ligge under bakkenivå. De øverste etasjer kan benyttes til næring.

2.5.2 Hensynssone H710, øst for rutebilstasjonen, er forbeholdt mulig atkomst til fremtidig parkeringsanlegg i fjell. Det kan ikke etableres nye tiltak i området som kommer i konflikt med mulig atkomst.

§ 2.6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (§ 11-9 nr. 6)
Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg jf pbl§ 29-1 og § 29-2.

2.6.1 Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser. Søknader skal vise at det enkelte tiltak utformes med god arkitektonisk utforming og sikrer gode visuelle kvaliteter. Byggetomt skal lokaliseres og opparbeides med hensyn til naturlig terreng og silhuettvirkning skal unngås.

Der området eller bygningen i seg selv ikke tilsier noe annet (vern, sefrak mv.) kan det tillates at det installeres solcellepanel på bebyggelsen

§ 2.7 Universell utforming, leke-, ute- og oppholdsarealer (§ 11-9 nr. 5):

2.7.1 Universell utforming: Ved regulering skal deler av området alltid planlegges etter prinsipper om universell utforming. Minst 30% av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Nye forretnings-, kontorbygg og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal ha universelt utformede uteområder.

2.7.2 Leke-, ute og oppholdsarealer: Utforming av lekeareal skal følge gjeldende «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal».

Minste uteoppholdsareal (MUA) inkluderer nærlekeplass og felles/privat uteoppholdsareal og skal være:

Boligtype	Areal felles uteoppholdsareal pr boenhet, minimum
Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse	25m ²
Blokkbebyggelse	15m ²

Leke- og uteoppholdsareal skal som hovedregel ligge på bakkeplan. I tettbebygde områder kan

i visse tilfeller nærlekeplass og felles uteoppholdsareal plasseres på takterrasse o.l., og private uteoppholdsareal kan løses ved bruk av terrasse/balkong.

2.7.3 Krav til lekearealer deles inn slik:

- 1) Nye områder med bolig- og fritidsformål
- 2) Fortetting i eksisterende områder
- 2a) Fortetting innenfor angitte soner
- 2b) Fortetting utenfor sonene

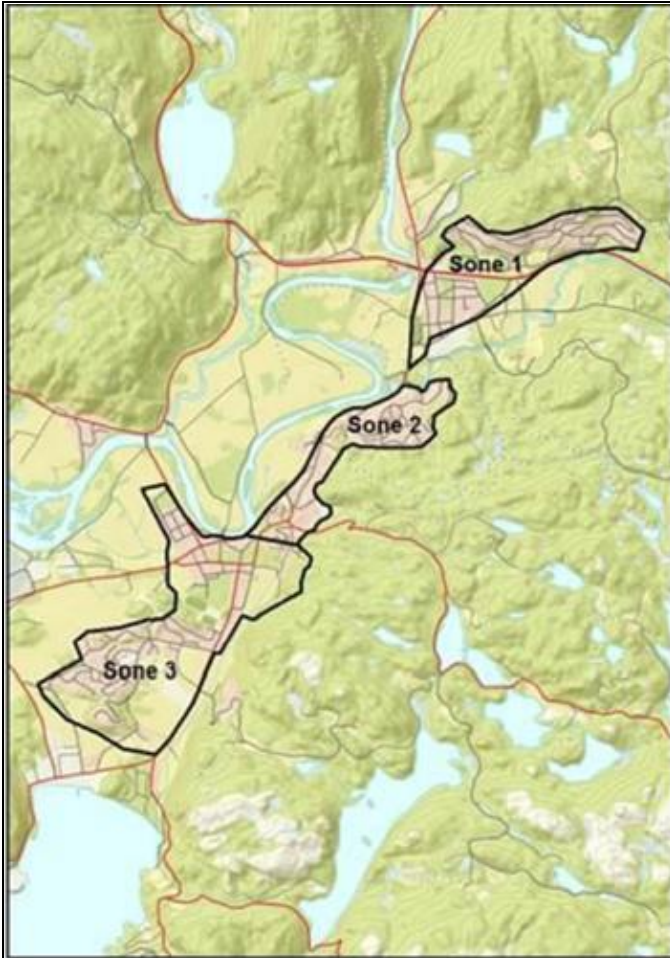
1) Krav til lekearealer i nye områder med bolig- og fritidsboligformål:

Betegnelse	Aldersgruppe	Funksjonskrav
Nærlekeplasser	Egnet for barn fra 0-6 år	<ul style="list-style-type: none"> • Størrelse: 100-500 m². • Maks kapasitet: 30 boenheter. • Maks avstand fra bolig: 100 meter. • Skal avsettes ved etablering av mer enn tre boenheter for bolig eller 10 boenheter for fritidsbolig.
Områdelekeplasser	Egnet for barn 5-13 år	<ul style="list-style-type: none"> • Størrelse: 500-3000 m². • Maks kapasitet: 200 boenheter. • Maks avstand fra bolig: 200 meter. • Skal avsettes for områder med 25 eller flere boenheter for bolig eller fritidsbolig.
Aktivitetsområder	Egnet for barn og ungdom fra 10 år.	<ul style="list-style-type: none"> • Størrelse: Fra 3000m² • Maks kapasitet: 500 boenheter. • Maks avstand fra bolig: 500 meter. • Skal avsettes ved etablering av 150 eller flere boenheter. Kravet gjelder ikke fritidsboliger.

2a) Krav til lekearealer ved fortetting innenfor angitte soner:

Soneinndeling:

Sone 1	Rom – Romåsen
Sone 2	Oftebro – Bergsaker – Berge
Sone 3	Grøndokka – Alleen - Hamran



Innenfor sonene er det samme krav til lekearealer, som for nye områder. Det er innenfor sonene avsatte lekearealene på kartet, som sørger for en tilfredsstillende fordeling av områdelekeplasser. De avsatte lekearealene skal, sammen med annet naturlig tilhørende felles uteoppholdsareal til hver sone, opparbeides til minimum samme standard og kvalitet som lekearealer av tilsvarende størrelse i nye boligområder, jf. Jf. gjeldende «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal».

Krav til nærlekeplass må løses innenfor det enkelte tiltak.

Dersom utbygger ikke selv kan løse krav til områdelekeplasser og aktivitetsområder, kan det inngås en utbyggingsavtale med kommunen for utbedring av eksisterende uteoppholdsarealer, og sikring av tilstrekkelig god lekearealer innenfor sonen. Avstandskravet anses ivaretatt innenfor sonene ved avsatte lekearealer i plankartet.

2b) Krav til lekeareal ved fortetting utenfor sonene

I hovedsak skal kravene til nye prosjekter følges. Kravene kan likevel vurderes løst i tilknytning til eksisterende anlegg eller ved bidrag til nye anlegg (utbyggingsavtale). Krav til hvert prosjekt må vurderes på bakgrunn av prosjektets type og størrelse, nærhet til eksisterende uteoppholdsarealer, kvalitet på disse o.l.

§ 2.8 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4):

Det kan tas initiativ til forhandling om en utbyggingsavtale som avklarer gjennomføring og bidrag, som løser rekkefølgekravene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og behandling av enkelttiltak gjelder følgende rekkefølgekrav:

2.8.1 For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnsservice, herunder tekniske anlegg som vann, renovasjon, energiforsyning og avløp, gang- og sykkelveinett og veg for øvrig, uteoppholdsarealer for lek, idrett og rekreasjon, er etablert eller oppgradert. Dette gjelder også nødvendige sikringstiltak ved flom- og rasfare

2.8.2 Teknisk plan og utomhusplan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for et gitt antall bygg fastsatt i reguleringsplan.

2.8.3 Rekkefølgekrav for veier:

- Krysset mellom Fv 410 og Fv 553 må være ombygd før nye boligområder i Bergeheia – Bergsakerheia tas i bruk.

Rekkefølgekrav for gang- og sykkelveier: Før det tillates nye tiltak i planområdet, skal gang- og sykkelveier være utbygd på de strekninger som er angitt i tabellen under. På deler av strekningen, kan det vurderes alternative trafiksikrende tiltak.

Utbygging av nye enheter for næring, bolig og offentlige bygg kan igangsettes under forutsetning av at vedtatt reguleringsplan viser sykkel- og gangsti og beskriver gode trafiksikkerhetsløsninger med rekkefølgebestemmelser som sikrer gjennomføring. For fritidsbolig kan utbygging av nye enheter igangsettes under forutsetning av at bidrag og rammene for gjennomføring er avklart i en utbyggingsavtale.

Strekning	Gang- og sykkelvei må være løst før utbygging i området
Fv 552 Skomrak – Austad	Austadhalvøya fra skomrak og sørover
FV 590 Myrveien	Hamran, Kvavik, Rosfjord og områdene mellom disse

Før det kan gis tillatelse til utbygging av nye reguleringsområder i Svenevik må følgende trafiksikkerhetstiltak være utført:

- Det må være ferdig gang- og sykkelvei /fortau fra Agnefest til Hogganstien.
- Det må være gang- og sykkelvei/fortau fra kryss inn mot Ytre Svenevig til og med avkjørsel Eigeråsveien.
- Gangvei mellom ny plan for Eigerås og Sveneviklia må være ferdig bygget.

2.8.4 Rekkefølgekrav for lekeareal:

Lekearealer skal være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger. Ved trinnvis utbygging skal lekeareal som minimum dekker byggetrinnets behov være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger, og lekearealet må være naturlig tilhørende byggetrinnet i forhold til terreng og avstand.

2.8.5 Rekkefølgekrav for tursti:

Utbygging i sentrum, områdene Hamran -Alleen – Berge – Bergsaker – Oftebro –Rom, skal før utbygging sikre at det opparbeides turstier på Bringsjord, mellom Alleen og Rom og nærområdene. Rammene for gjennomføring og bidrag kan avklares i en utbyggingsavtale.

2.8.6 Rekkefølgekrav for småbåthavner:

For områder avsatt til småbåtanlegg med tilhørende områder på land kan utbygging ikke finne sted før tekniske planer for drift og håndtering av forurensing er godkjent og etablert.

2.8.7 TJ3 Bergsaker (Steintomta) kan ikke tas i bruk før området mellom E39 og Litleåna på gnr 156 bnr 158 i Herdalen er opparbeidet som landbruksareal.

§ 2.9 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2):

Ved inngåelse av utbyggingsavtale for å sikre gjennomføringen av reguleringsplan, skal pbl. kapittel 17 legges til grunn.

Utbyggingsavtalen skal avklare omfang, forutsetninger og kostnadsbærere knyttet til iverksetting av avtalen.

Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-10 (jf § 11-7 nr 1, 2, 3 og 4)

§ 3.1 Byggegrenser, utbyggingsvolum (§ 11-9 nr. 5):

3.1.1 Byggegrenser langs sjø og vassdrag (jf. § 1-8):

Tiltak og fradeling er ikke tillatt nærmere enn 100 m fra sjøen og elvene Lyngdalselva og Møska, og fra sidebekkene til Lyngdalselva som er avmerket på plankartet.

Tilsvarende byggeforbud gjelder også i et belte på 50 m på begge sider av Litleåna opp til Øygardsvatnet, og Skurvåna opp til Birkeland hvor den krysser fylkesveien, og 50 m målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig flomvannstand langs vann større enn 2daa.

I områder der veier, bygninger eller andre moderne tekniske anlegg eller innretninger ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes sonen til å gjelde arealet mellom tiltaket og vedkommende vann eller vassdrag.

Alle tiltak i nærhet av sjø og vassdrag, skal ved søknad gi en vurdering av fare for flom og havnivå stigning.

3.1.2 Gjenoppbygging av bygninger og anlegg tillates så sant det ikke er i strid med godkjent reguleringsplan eller kommuneplan.

3.1.3 Med mindre annet er angitt i reguleringsplan kan bolig, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke føres opp nærmere dyrket mark enn 10 meter.

3.1.4 I tiltak hvor det er krav om ansvarlig foretak, pbl § 20-3, kreves det at alle bygg prosjekteres på digitalt kartgrunnlag og leveres i SOSI format i samsvar med gjeldende koordinatsystem. Ved ferdigattest skal tiltaket innmåles.

§ 3.2 Områder for fritidsbebyggelse (§ 11-9 nr. 5):

3.2.1 For nye fritidsboliger tillates maksimalt samlet utnyttelse på inntil %BYA = 40 % av tomtestørrelse, men maksimalt BYA= 300 m², inklusive parkering og all bebyggelse på tomta.

§ 3.3 Områder for boligbebyggelse (§ 11-9 nr. 5):

Boligbebyggelse i nye boligområder skal være av en differensiert art med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, leilighetsbygg etter en vurdering med bakgrunn i miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap.

3.3.1 Spesielle bestemmelser som gjelder for områdene BV1 Agnefestveien og BV2 Grøndokka:

Innenfor områdene BV1 og BV2 skal områdets preg bevares. Det vil si at eventuelle nybygg/tilbygg/fasadeendringer skal følge eksisterende bebyggelse når det gjelder:

1. Proporsjoner: forholdet mellom husets høyde, lengde og bredde og de enkelte bygningsdelene.
2. Materialbruk: bør velges ut fra områdets tradisjoner og bruksammenheng.
3. Fargebruk: må inkludere tak og vurderes mot omkringliggende bebyggelse.
4. Detaljering: må være tilpasset bygningens stil. Det skal ikke brukes dekorative elementer som hører hjemme i en annen tid og på andre stiltyper enn det som ble beskrevet ovenfor.
5. Bebyggelsesstruktur: plassering av bygg på tomta skal samsvare med omkringliggende tomter.

3.3.2 Område BV1:

1. Østsiden av Agnefestveien ansees som fullt utbygd og skal ikke fortettes med nye enheter. Hovedbygg på tomte skal ligge på rekke mot gata og danne en gatestruktur. Det skal benyttes liggende trekledning.
2. Vestsiden av Agnefestveien kan fortettes med boliger i tråd med bestemmelsene for området. Konkret vil dette si at det skal være saltak med møneretning langs etter veien, 1,5 etasjers bygg med liggende trekledning. Hovedbygg på tomte skal ligge på rekke mot gata og danne en gatestruktur. Ingen kvist eller takoppløft mot Agnefestveien. Til byggesøknad skal det legges ved fasade- og gateoppriss som viser tiltaket i forhold nabobebyggelse og gateløp, inkludert høydeplassering.

§ 3.4 Område for næringsbebyggelse (§ 11-9 nr. 5):

Utnyttelsesgraden for tomter settes til inntil 70 % BYA.
T/B Bjørkebakken kan benyttes til opplevelsespark/turistområde.

§ 3.5 Område for råstoffutvinning (§ 11-9 nr. 5):

Gjelder områdene R1 Akersmyr og R2 Moi.
Det kan foregå uttak av sand-og steinressurser fra områdene.
For R2 er det krav om driftsplan og løpende tilbakeføring til landbruksareal etter ferdig uttak.

§ 3.6 Område for offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-9 nr. 5):

Områder og utnyttelsesgrad:

☑ TJ1 Holmen ved Bærøy -utnyttelse inntil %BYA=20%

☑ TJ2 Grøndokkmoen – utnyttelse inntil %BYA=70%

☑ TJ3 Bergsaker (Steintomta) – utnyttelse inntil %BYA=70%

TJ1 Holmen kan benyttes til kystrelatert/sjørelatert undervisning/ behandling/rehabilitering med tanke på barn og unge. Ved utbygging må det også tilrettelegges for offentlig brygge og uteoppholdsarealer.

For område TJ3 Bergsaker (Steintomta) skal fyllingshøyde ikke overstige Fylkesvei 43.

§ 3.7 Områder for kombinert bebyggelse (§ 11-9 nr. 5):

3.7.1 Utnyttelsesgrad for tomter settes til inntil 30 % BYA i FB/NI (Hausvik).

3.7.2 FB/NI Hausvik: Bebyggelsen kan være en kombinasjon av fritidsboliger og næringsbebyggelse innenfor arealet. Fritidsboliger kan være frittliggende og begrenset til spesifikk del av området. Område FB/NI skal inngå i reguleringsendring for eksisterende reguleringsplan for området.

Endringen skal omfatte hele planområdet.

§ 3.8 Småbåthavner over 5 båtplasser (§ 11-11 nr. 4)

Småbåthavnene skal i hovedsak bestå av flytebryggeanlegg. Terrenginngrep på land og i sjø skal holdes til et minimum. I arealet avsatt til småbåthavn kan det anlegges bryggeanlegg til båtplasser.

Det kan oppføres sjøboder fortrinnsvis i form av fellesboder på inntil 6 m² pr. båtplass på land ifm bryggeanlegget.

§ 3.9 Sentrumsformål - sone for handel og kjøpesenter (§ 11-9 nr. 5):

Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek.

3.9.1 Det tillates etablert eller utvidet forretningsvirksomhet innenfor rammer angitt for det enkelte område.

3.9.2 Bebyggelse i sentrum skal være på minimum to etasjer hvorav første skal benyttes til forretning/kontor/servicevirksomhet.
Andre etasje skal benyttes til forretning/kontor/servicevirksomhet/bolig og de øvrige etasjene fortrinnsvis skal benyttes til boligformål.

§ 3.10 Samferdsel

3.10.1 Området S1 Gullknuden/vottebakken kan benyttes til veirelaterte servicefunksjoner.

3.10.2 Havneområdet H2 Hausvik kan benyttes til oppankring av fartøy og installasjoner/rigger fra oljevirkosmhet.

I områdene skal det legges til rette for at fritidsbåter skal komme fram til etablerte båtplasser og for ferdsel langs mye brukte leder for fritidsbåttrafikk.

Det kan, etter behov og etter avtale med grunneier, etableres pullerter for fortøyning av fartøy i tilgrensende strandsoner bortsett fra på Børøy og Bjørga.

§ 3.11 Offentlige formål og fellesarealer (§ 11-10 nr. 3)

Arealer som i kommuneplanen er avsatt til friområde, park eller grønnstruktur med formål turdrag, friområde eller park skal være til bruk for allmenheten.

Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-11 (jf. 11-7 nr 5 og 6)

§ 4.1 Landbruksbebyggelse (§11-11 nr. 1)

Ny landbruksbebyggelse skal som hovedregel ikke plasseres på dyrket mark der det finnes alternativ

lokalisering på eiendommen (Unntaksvis drivhus/ veksthus).

Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og Lygna der det finnes alternative løsninger, eller ikke inngår i reguleringsplan.

§ 4.2 Spredt fritidsbebyggelse (§11-11 nr. 2)

4.2.1 Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser, inkludert kulturlandskap. Silhuettvirkning bør unngås. Fradeling til fritidsbolig er tillatt innenfor områdene.

4.2.2 For nye fritidsboliger tillates maksimalt inntil 300 m² BYA inklusive parkering og all bebyggelse på tomta.

4.2.3 Omfang av utbygging:

Område Omfang av utbygging

SH1 Ljosevannsheia 40 fritidsboliger

SFB1 Høylandsheia 45 fritidsboliger

SFB2 Vassliene 10 fritidsboliger

4.2.4 For område SH-1 skal detaljreguleringsplan omfatte minst den del av SH-1 som kommer innenfor en eiendom, og skal vise adkomst fra eksisterende vei.

§ 4.3 Spredt boligbebyggelse (§11-11 nr. 2)

Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser, inkludert kulturlandskap. Silhuettvirkning skal unngås. Fradeling til boligformål er tillatt innenfor områdene.

4.3.1 Omfang av utbygging:

Område Omfang av utbygging

SB1 Høyland 5 boenheter

SB2 Lundegård 10 boenheter

SB3 Ås 10 boenheter

SB 5 Lenesfjorden, Kalveneset 3 boenheter

SB 4 Hagestad 3 boenheter

SB6 Egilstad - Næveland 10 boenheter

SB7 Dragland – Li - Åmland 20 boenheter

§ 4.4 Spredt bolig- næring og, fritidsbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

4.4.1 Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser, inkludert kulturlandskap. Silhuettvirkning skal unngås. Fradeling til boligformål er tillatt innenfor områdene.

4.4.2 Utnyttelsesgrad for tomter settes til inntil 40 % BYA, med maksimal størrelse for boliger med BYA= 500 m² og for fritidsboliger med maksimalt BYA= 300 m². Dette inkluderer parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg.

4.4.3 Byggeområder innenfor SBF1 må ikke komme i konflikt med hensynssone for friluftsliv ved «Mannevegen» eller sti som fører til denne.

Område Omfang av utbygging

SBF1 Leksbø

§ 4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 11-11 nr. 2)

I områdene som grenser til akvakulturområder (ved Revøy, Hundingsland og Nakkestad) kan det etableres ankerfeste for akvakulturanlegg etter en vurdering av konsekvenser for de andre bruksområdene i formålet.

§ 4.6 Akvakultur (pbl. § 11-11 nr. 3)

I områder for akvakultur kan det plasseres overflateanlegg for akvakulturanlegg. Etablering eller endring av anlegg må godkjennes av sektormyndighet.

Før det etableres nye akvakulturanlegg, skal området detaljreguleres. I tillegg til vanlige utredningskrav (§ 2-12), skal det i forbindelse med detaljreguleringen kartlegges strømforhold, undersjøisk landskap, naturtyper/naturmangfold i sjø og områder som skiller seg ut som viktige for fiskearter.

Type tillatt oppdrett fremgår av tabell under.

Område	Type oppdrett
96 Austad	Fisk
163 (totalt 5 lokasjoner)	Musling

Kapittel 5 Hensynssoner (§ 11-8)

§ 5.1 Hensynssone drikkevannsforsyning H110 (§ 11-8 a)

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene i kommunen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak etter PBLs § 20-2 og § 20-3. Tiltaket må ikke være i konflikt med hensynssonen.

5.1.1 Hensynssone reservedrikkevann Prestneset, område A2.

Hensynssone H120_1 – I arealet utgjør ca 30 daa og er den vestre delen av neset.

Her tillates det ikke beiting med husdyr. Området kan fritt brukes til friluftformål.

Hensynssone H120_2 - Det vil i denne sonen være tillatt med vanlig landbruksdrift, herunder beiting. Kloakkutslipp og lagring av drivstoff /oljer og kjemikalier vil ikke være tillatt.

§ 5.2 Faresoner (§ 11-8 a)

Innenfor faresonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket er dokumentert akseptabelt og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

5.2.1 Faresone flom (H320): I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker. Dokumentasjon skal utarbeides samtidig med reguleringsplanforslag. I uregulerte områder eller der det ikke tidligere er dokumentert sikkerhet mot flom, skal dette gjøres ved byggesøknad.

NVEs retningslinjer «Flaum og skredfare i arealplanar» samt byggteknisk forskrift (TEK17), eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato, skal legges til grunn for planleggingen.

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreducerende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

5.2.2 Faresone ras og skred (H310): Faresonene viser aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Skredsikkerhet skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. NVEs retningslinje 2011:2 eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

5.2.3 Faresone Høyspent (H370): Innenfor område angitt som hensynssone H370 må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven forvaltet av Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB).

5.2.4 Annen fare H390 (§11-8 a)

§ 5.3 Hensynssone landbruk H510 (§ 11-8 c)

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

§ 5.4 Båndleggingssone naturvern H720 (§ 11-8 c)

I områder vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i det enkelte området.

§ 5.6 Bevaring kulturmiljø H570 (§ 11-8 c)

§ 5.7 Bevaring naturmiljø H560 § 11-8 c)

§ 5.8 Krav om felles planlegging H810 (§ 11-8 e)

Følgende områder har krav om felles planlegging:

- 1) FB4 skal inngå i felles reguleringsplan for område FB4 og B2. (Austadhalvøya)
- 3) Offentlig badeplass og parkering skal inngå i reguleringsplan for område FB7. (Austadhalvøya)
- 4) SFB1 (Høylandsheia) og SFB2 (Vassliene) må det utarbeides samlet detaljreguleringsplan for hele utbyggingsområdet før bebyggelse tillates oppført. Reguleringsplan må vise adkomst fra eksisterende vei (§ 11-8 e). (Austadhalvøya)
- 7) VA4 og tilgrensende badeområde og oppholdsareal på land skal inngå i reguleringsplan for FB10.
- 8) VA8 skal inngå i reguleringsplan for FB19.
- 9) utgått
- 10) Reguleringsplan for B19 skal inkludere hele byggeområdet samt tilgrensende badeområder og småbåthavn VA12 i Aunevik.
- 12) utgått
- 13) Reguleringsplan for N8 skal også omfatte vassdrag og kantsone til vassdrag med en bredde på 50 meter, sør til veg mot Oftedal.

Kapittel 6 Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

§ 6.1

Utbygging bør ikke skje innenfor hensynssoner for kulturlandskap, bevaring naturmiljø eller friluftsliv
hvis ikke spesielle grunner tilsier det.

§ 6.2

Innenfor sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø gjelder følgende: Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og på hvilken måte. Nye tiltak i området skal gis en god tilpasning til kulturmiljøet. Fylkeskonservatoren skal gis anledning til å uttale seg før vedtak.

§ 6.3

Enkeltøknader om boliger i LNF-områder som ikke er i konflikt med særinteresser, og hvor det ellers ligger til rette for utbygging, skal så langt mulig innvilges. Lokaliseringskriteriene som følger for utbygging i LNF-områder der spredt boligbebyggelse kan tillates, bør være retningsgivende også for søknader om dispensasjon for oppføring av bygninger i LNF-områder.

§ 6.4

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder avsatt til byggeformål, skal det legges vekt på å ivareta lokal byggeskikk og gode bygnings- og nærmiljø

§ 6.5

Ved vurdering av reguleringsplaner og situasjonsplaner skal det legges vekt på at anlegg for lek og rekreasjon vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friarealer, og må dekke behovet for eksisterende og ny bebyggelse. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres og forholdet være varig sikret. Det bør videre legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder for både eksisterende og ny bebyggelse. Kommunen kan sette krav om sikkerhet for at opparbeidelsen av arealene skjer i overensstemmelse med planen. Utbygger skal være ansvarlig for opparbeidelsen. Lekearealer skal opparbeides og utformes i samsvar med kommunens gjeldende norm for utforming av lekearealer.

§ 6.6

Ny bebyggelse bør utformes slik at boligene får gunstigst mulig orientering i forhold til lys og dominerende vindretninger

§ 6.7

Søknader om dispensasjon for gjennomføring av bebyggelse etter brann- eller naturskade, skal så langt mulig innvilges