



Saksframlegg

Endring kommuneplanens arealdel

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
25/13	Formannskapet	28.02.2013
25/13	Kommunestyret	28.02.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet innstiller til kommunestyret:

1. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel suppleres med nytt punkt i §11, b og c:

Gjenoppbygging etter brann og skade i LNF-områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse:

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

2. Retningslinjene til kommuneplanens arealdel supplerer med:

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

3. Kommuneplankartet endres:

GB 72/24, 72/54 og GB 72/55 endres fra LNF-formål til område for bebyggelse og anlegg, bolig.

Bakgrunn for saken:

Da kommuneplanen ble vedtatt i kommunestyret 20.12.12 ble det vedtatt et tillegg:

Forutsatt at det er juridisk holdbart, legges følgende inn i kommuneplanen:

Kommunestyret legger inn punkt b i kommuneplanens bestemmelse § 1 som ivaretar at tiltak i byggeområder og LNF-områder avsatt til spredt boligbygging kan gjenoppføres i samme form og størrelse etter brann og skade.

§1 B Gjenoppbygging etter brann og skade i områder for bebyggelse og anlegg, samt LNF-områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.

Bygninger og anlegg/tiltak som følge av brann eller skade trenger gjenoppbygging, kan gjenoppføres i sin opprinnelige form og størrelse, dersom dette ikke er til hinder for gjennomføring av eksisterende og/eller planlagt infrastruktur.

Votering over repr. Andresens (H) forslag til vedtak:
Repr. Andresen (H) forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

I tillegg voterte kommunestyret over om tre eiendommer ved Meieribakken; der E39 krysser Lundeveien, skulle vises som område for bebyggelse og anlegg eller LNF-område.

Saksutredning:

Gjenoppbygging i områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF-områder er en kurant bestemmelse. I Søgne omfatter dette få områder med lite areal. Den foreslås lagt inn i §11 i bestemmelsene.

Når det gjelder gjenoppbygging i områder for bebyggelse og anlegg; det som tidligere ble kalt byggeområder, er bestemmelsene ukurant. Kommuneplanen legger opp til at reguleringsplaner skal gå foran kommuneplanens arealdel og i nesten alle områder for bebyggelse og anlegg skjer utbyggingen etter reguleringsplaner. Hvis en bygning i område for bebyggelse og anlegg brenner ned og det er vedtatt en reguleringsplan for området som ikke tillater gjenoppføring av bygningen, virker det ulogisk at bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal overstyre reguleringsplanen. I reguleringsplanene tar man normalt stilling til om bygninger skal kunne bygges opp etter brann.

Om en gjenoppbygging hindrer gjennomføring av eksisterende og eller planlagt infrastruktur kan være et skjønnsspørsmål. Kommuneplanbestemmelser skal ikke være skjønn og dette bør tas ut.

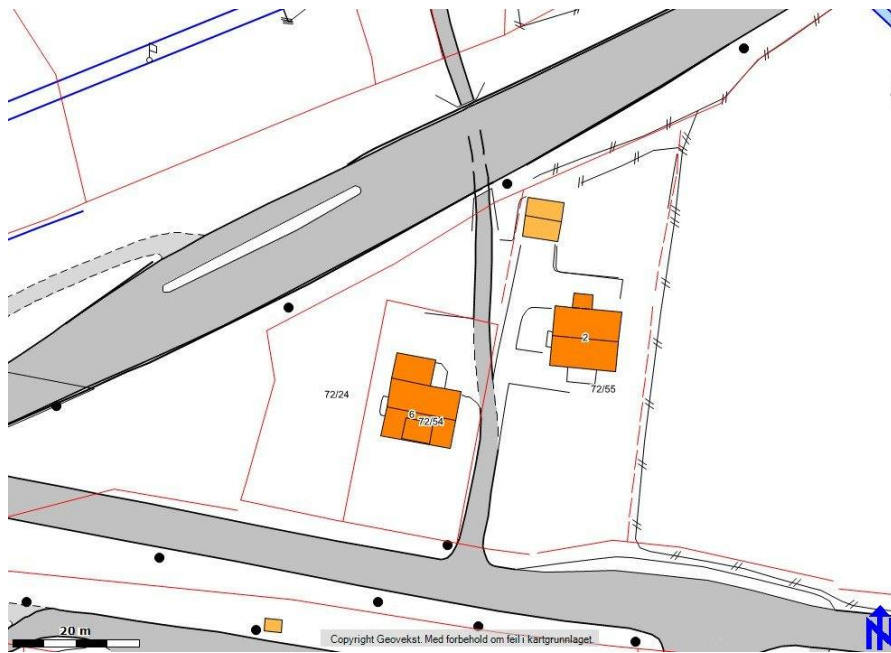
Administrasjonen vil foreslå at punktet om gjenoppbygging i områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse tas inn i bestemmelsene som vedtatt av kommunestyret. Punktet om gjenoppføring i områder for bebyggelse og anlegg foreslås tatt ut av bestemmelsene og tatt med som retningslinje. I de vedtatte retningslinjene står det at i LNF-områder kan bygninger og anlegg bygges opp igjen etter brann eller naturskade.



Utsnitt kommuneplan Meieribakken

I Meieribakken var 2 bebygde og en ubebygde eiendom mellom E39 og Tangvallveien avsatt til boligformål i den gamle kommuneplanen. Det gjelder GB 72/24, 72/54 og GB 72/55. Ved en teknisk feil ble dette området vist som LNF-område på det kartet som ble lagt fram for kommunestyret 20.12.12. Kommunestyret voterte over om eiendommene skulle være område for bebyggelse og anlegg eller LNF. Det ble vedtatt at området skulle være LNF.

Administrasjonen antar at dette beror på en misforståelse, og vil ta dette opp igjen. Forholdet er også tatt opp av Bernt Daland.



Eiendomskart Meieribakken

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

Vedlegg

- 1 Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel etter mekling

Saksnr

Snr: 2011/836- 231

Arkivnr

Lnr: 39007/2012 Ark: 143 /DAR

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel etter mekling

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

Disse kommunedelplanene gjelder foran kommuneplanen:

- Kommunedelplanen for Kjellandsheia
- Kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanen med unntak av følgende reguleringsplaner:

- 19691030 Kileheia 2
- 19700511 Ytre delen av Lyngmyren
- 19701006 Kjeholmen
- 19711129 Nordre Kalsnes
- 19730404 Kileheia hytteplan
- 19750102 Torvesanden
- 19760514 Lyngmyr
- 19770614 Trollneset
- 19781212 Hellevika - Paradisbukta
- 19841126 Ausviga del av 30/26
- 19900201-2 Del av GB 30/9,10
- 19840910 Røstadnesset
- 19850606 Del av Krossneset

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

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger ny områdereguleringsplan for:

- sentrumsområdet på Tangvall øst for Fv 456
- utvidelse av Lohnelier næringsområde
- utbyggingsområde for bolig Skibakksheia
- utbyggingsområde for bolig Øygardsheia

For øvrige områder 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 §§ 20-2 og 20-3 er unntatt fra plankravet.

Oppføring av tiltak som nevnt i bestemmelsenes § 11 b og 12 d er unntatt fra plankravet.

§ 4 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 etablert før det kan gis byggetillatelse. Utearealer til allmenn lek, rekreasjon og idrett skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Før det kan gis byggetillatelse til nye boligenheter og fritidsboligenheter, næringsbygg eller bygg for offentlig- eller privat tjenesteyting i området Lunde – Trysfjorden; avrensing framgår av kart i vedlegg, må det være etablert nytt kryss til E39 på Kjelland med tilhørende veganlegg, jfr kart i vedlegg av 1. og 2. etappe. Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet kan 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 utbyggt med gang- og sykkelvei, og fra Vaglebrygga til båthavna skal det være gang- og sykkelveg/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.

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

a. Tilgjengelig boenhet

Minst 50% av nye boenheter i områder med reguleringsplan vedtatt etter 2007 skal ha hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soverom, bad på inngangsplanet. Alle boenheter i leilighetsbygg med mer enn 10 boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

b. Boliger

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

c. Fritidsbebyggelse

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 138 m² for tomter for fritidsbebyggelse som har eller skal ha parkeringsareal på egen tomt. Parkeringsareal inngår i beregning av grad av utnytting. Hver tomt skal ha 1 parkeringsplass på minimum 18 m².

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 120 m² for tomter for fritidsbebyggelse som ikke har eller får parkeringsareal på egen tomt.

Det tillates kun en boenhet pr tomt. Maks mønehøyde 5,5 meter og maks gesimshøyde 4 meter. Anneks med maks BRA = 20 m² og maks mønehøyde 4 meter og maks gesimshøyde 3 meter kan kun oppføres der totalt bruksareal ikke overstiger maks tillatt bruksareal på tomten, og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter.

d. Uteoppholdsareal til bolig

Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet 80 m². Av dette skal minst 25 m² pr boenhet være lekeareal. Uteoppholdsareal på tak utenom lekeareal, kan tillates i Tangvall- og Lunde sentrum.

e. Uteoppholdsareal institusjoner

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

f. Uthus 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. Det skal ha dør uten vindu og ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m².

Takvinkel skal tilpasses øvrig bebyggelse. Ark, kvist, takoppbygg, halvtak og overbygg tillates ikke. Det tillates kun et uthus pr eiendom.

g. Garasjer

Frittstående garasjer skal verken ha bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA) større enn 50 m² og med maks gesimshøye 3 meter og maks mønehøyde 5 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen og arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.

h. Brygger

Brygger skal ha maks kaifront 12 meter. Bryggearealet skal maks være 30 m². Platting som del av brygge tillates ikke. I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger og liknende. Det kreves minst 3 meter kaifront pr ny fritidsboligenhet på øyene. På brygger tillates utriggere plassert normalt på bryggens kaifront og minst 3 meter fra enden av brygge. Utriggere skal ha maks bredde 0,5 meter og maks lengde 8 meter.

§ 6 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 30 boenheter kan være tilknyttet én sandlekeplass.

§ 7 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 skjønnhets hensyn 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.

§ 8 Parkering, pbl § 11-9 nr 5

Inndeling av parkeringssoner:

- Tangvall sentrum, Lunde sentrum
- Resten av kommunen

a. Fellesbestemmelser

- For Tangvall- og 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.

- 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: 0,5 parkeringsplass pr båtplass
- Forretning:
 - 1 plass for kunde pr 50 m² salgsflate
 - 1 plass for ansatte pr 100 m² gulvflate
- * Kontor: 1 plass pr 20 m² netto kontorflate
- Gjesteparkering: 0,25 plass pr boenhet

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.

b. Parkeringskrav for Tangvall- og Lunde sentrum

Boliger:

1,5 plass pr boenhet der 1 plass skal være i parkeringskjeller på tomte eller på tilliggende eiendom og som skal tinglyses til boenheten.

Forretning, kontor:

Parkering for forretning og kontor kan dekkes med tinglyste parkeringsplasser innenfor sentrumsområdet jfr kommuneplanens arealdel.

c. Parkeringskrav for resten av kommunen

Boliger:

2 plasser pr boenhet på egen eiendom og der minst 1 plass skal kunne være i garasje eller parkeringskjeller. For leilighetsbygg er det tillatt med parkering på naboeiendom. For boenheter under 50 m² BRA er det krav om 1 parkeringsplass på egen eiendom.

Lager:

1 plass på egen eiendom pr 200 m² lagerlokaler

Produksjonsbedrifter:

1 plass på egen eiendom pr 100 m² bruksareal

d. Garasjeplass

For boligbebyggelse skal det settes av minst en garasjeplass 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 garasjeplass.

§ 9 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.

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.

I Tangvall- og Lunde sentrum skal første etasje forbeholdes publikumsrettet virksomhet der boliger ikke er tillatt.

d. Bebyggelse og anlegg – underformål næringsbebyggelse

Arealene skal brukes til forretning 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, barnhager og kulturinstitusjoner.

f. Bebyggelse og anlegg – underformål fritids- og turistformål

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

g. Bebyggelse og anlegg – underformål næringsbebyggelse

Arealene skal brukes til næringsvirksomhet, inkludert lager.

§10 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. Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Eksisterende vedtekt til §85 pbl 1985, videreføres inntil videre.

c. 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 er mindre enn 15% av bruksarealet (BRA) til bygningen 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.

§ 11 Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF), pbl § 11-11 nr 1 og 2

a. Lokalisering av landbruksbebyggelse § 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 boligbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

I følgende områder tillates spredt boligbygging:

Område	Helårsboliger	Utleiehytter
1. Brunvatne	2	1
2. Trykjerran	1	
3. Try	2	
4. Holmen	2	
5. Tofte	3	
6. Djupmyra	2	
7. Lia, del av Årstøl, Skuggedal	3	
8. Repstad	3	
9. Dvalås	1	
10. Tråne, Stubstad, Tånevig	7	
11. Salthaug	2	
12. Monan	3	
Sum	31	1

Maks tomtestørrelse 5,0 daa.

Avstand til landbruksareal i drift 20 meter. I områder avsatt etter pbl § 11-7 nr. 5b kan det, etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført mindre tilbygg og påbygg til eksisterende boenhet på inntil 15% av bygningens bruksareal (BRA), og frittliggende boder eller garasjer på til sammen 50 m² BRA/BYA pr tomt.

Boder/garasjen skal ha maks gesimshøyde 3 meter og maks mønehøyde 5 meter, takvinkel og utforming skal tilpasses boligen, arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke

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

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

Fritidsboliger kan bruksendres til bolig; maksimalt tillatt bruksareal (BRA) 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.)

d. Fritidsbebyggelse LF (Amfeneset)

Bebyggelsen tillates ikke utvidet, men kan rives og gjenoppføres i samme form og størrelse.

§ 12 Strandsonen og sjøområder, pbl § 11-11 nr 3 og 4

a. Kombinert formål sjø, uten strandsoner

Sjøarealene skal være natur- og friluftsområder, områder for ferdsel, fiske, farled og akvakultur.

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. Nødvendige driftsbygninger i landbruket kan påbygges og gjenoppføres etter brann eller naturskade.

På badeplasser og i turområder ved sjøen tillates oppført toalett, brygger og turstier til bruk for allmennheten. Nødvendige navigasjons-installasjoner langs farleder kan settes opp.

§ 13 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.

I 100 metersbeltet til Søgne-elva med sidevassdrag og 50 metersbeltet til øvrig vassdrag, er det forbud mot bygge- og anleggsvirksomhet. For stedbunden næringer gjelder byggeforbudsbeltet på 50 meter på hver side av vannstrengen for Søgneelva med sidevassdrag. For stedbunden nærings gjelder forbudet mot bygge- og anleggsvirksomhet nært vassdrag når det finnes alternative lokaliseringmuligheter

§14 Hensynssoner, pbl §11-8

a. Hensynssone flom (11-8 a)

Innenfor 200-års flomsone; Søgneelva og Lundeelva, tillates ikke oppført ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse.

b. Buffersone Høllen Vest industriområde (11-8 a)

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

§ 15 Byggegrenser mot sjøen, pbl § 11-9 nr 5

Byggegrenser mot sjøen i områder for bebyggelse og anlegg fastsettes i reguleringsplan.

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 LNF-området.

Oppbygging etter brann og naturskade i LNF-områder

Bygninger og anlegg i LNF-områder skal kunne bygges opp igjen etter brann eller naturskade.

Anneks

Anneks skal som hovedregel ligge 8 meter eller nærmere fritidsboligen. Terrengmessige forhold kan tilsi at det av estetiske forhold bør tillates større avstand enn 8 meter. **Brygger**
For eiendommer som har utriggere på brygger forutsettes at det ikke etableres andre fortøyingsinnretninger i sjøen.

Fortetting:

Fortetting i eksisterende boligområder skal kun tillates etter detaljreguleringsplan som omfatter minst de eiendommene som ville fått nabovarsel ved en byggesak på fortettingseiendommen.

Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeidet

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

Teknisk plan

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

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

Plan for sosial infrastruktur med eventuelle rekkefølgekrav

Plan for sosial infrastruktur med eventuelle rekkefølgekrav skal vise hvilke funksjoner som må være etablert før et område kan tas i bruk. Plan for sosial infrastruktur skal være vedtatt når reguleringsplanen vedtas. Med sosial infrastruktur menes f.eks skoler, barnehage, helseinstitusjoner.

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. 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.

Utbyggingsavtaler, pbl § 11-9 nr 2

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

I utbyggningsavtalen skal det tas inn bestemmelser om:

- * utbyggingstakt
- * kommune 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 tomtedefeltets
- * 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

Tiltak langs Søgneelva med sidevassdrag

For Søgne-elva gjelder forbudet inntil nærmeste moderne inngrep langs begge sider av vannstrengen.