

## Bestemmelser

Plan-Id 10372014002

# Kommunedelplan for Øyesletta 2019-2031

---



---

Vedtatt av Kvinesdal kommunestyre 25.09.2019

## Innhold

---

|                                                                                 |   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>Kapittel 1 Virkeområde</b> .....                                             | 4 |
| § 1.1 Rettsvirkning.....                                                        | 4 |
| <b>Kapittel 2 Generelle bestemmelser</b> .....                                  | 4 |
| § 2.1 Forholdet til andre planer .....                                          | 4 |
| § 2.2 Plankrav .....                                                            | 4 |
| § 2.3 Unntak fra plankrav.....                                                  | 4 |
| § 2.4 Innholdet i utbyggingsavtaler .....                                       | 5 |
| § 2.5 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak .....         | 5 |
| § 2.5.1 Vann og avløp .....                                                     | 5 |
| § 2.5.2 Veg og transport .....                                                  | 5 |
| § 2.6 Rekkefølgekrav.....                                                       | 5 |
| § 2.6.1 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur .....      | 5 |
| § 2.6.2 Krav til tilfredsstillende adkomst.....                                 | 5 |
| § 2.6.3 Leke- og oppholdsareal .....                                            | 5 |
| § 2.6.4 Utbyggingsrekkefølge for næringsområdet BN1 .....                       | 5 |
| § 2.7 Byggehøyder og byggegrenser.....                                          | 6 |
| § 2.7.1 Byggehøyde over havet .....                                             | 6 |
| § 2.7.2 Byggegrense grønn strek.....                                            | 6 |
| § 2.7.3 Byggegrense mot veg .....                                               | 6 |
| § 2.7.4 Byggegrense mot andre tekniske anlegg .....                             | 6 |
| § 2.7.5 Byggegrense mot sjø .....                                               | 6 |
| § 2.7.6 Byggegrense langs vann og vassdrag .....                                | 7 |
| § 2.8 Parkering .....                                                           | 7 |
| § 2.9 Tilgjengelighet for alle .....                                            | 7 |
| § 2.10 Miljøkvalitet.....                                                       | 7 |
| § 2.10.1 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer .....               | 7 |
| § 2.10.2 Vannkvalitet og vassdrag .....                                         | 8 |
| § 2.10.3 Forurensning i grunnen .....                                           | 8 |
| § 2.10.4 Landskapskvaliteter.....                                               | 8 |
| § 2.10.5 Naturkvaliteter .....                                                  | 8 |
| § 2.10.6 Estetikk og kvalitet.....                                              | 8 |
| § 2.11 Gjenbruk av matjord .....                                                | 9 |
| § 2.12 Folkehelse .....                                                         | 9 |
| § 2.13 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø ..... | 9 |
| § 2.14 Risiko- og sårbarhet.....                                                | 9 |

|                   |                                                                           |    |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| § 2.15            | Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid ..... | 10 |
| <b>Kapittel 3</b> | <b>Områder for bebyggelse og anlegg</b> .....                             | 10 |
| § 3.1             | Boligbebyggelse .....                                                     | 10 |
| § 3.2             | Forretninger .....                                                        | 11 |
| § 3.3             | Offentlig eller privat tjenesteyting .....                                | 11 |
| § 3.4             | Næringsbebyggelse .....                                                   | 11 |
| § 3.5             | Naustbebyggelse (andre typer bebyggelse og anlegg) .....                  | 11 |
| <b>Kapittel 4</b> | <b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> .....                   | 12 |
| § 4.1             | Avkjørsler .....                                                          | 12 |
| <b>Kapittel 5</b> | <b>Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-områder)</b> .....           | 12 |
| § 5.1             | LNF-områder .....                                                         | 12 |
| § 5.2             | Eksisterende boliger i LNF-områder .....                                  | 13 |
| § 5.3             | LNF-områder med spredt boligbebyggelse .....                              | 13 |
| § 5.3.1           | Lokaliseringskriterier for spredt boligbygging i LNF-områdene .....       | 14 |
| <b>Kapittel 6</b> | <b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b> .....    | 14 |
| § 6.1             | Allmenn ferdsel på sjø .....                                              | 14 |
| <b>Kapittel 7</b> | <b>Hensynssoner</b> .....                                                 | 14 |
| § 7.1             | Sikrings- og faresoner .....                                              | 15 |
| § 7.1.1           | Faresone: Ras- og skredfare .....                                         | 15 |
| § 7.1.2           | Faresone: Flomfare .....                                                  | 15 |
| § 7.1.3           | Faresone: Høyspentanlegg (inkl. høyspenningskabler) .....                 | 15 |
| § 7.2             | Hensynssynssone landbruk .....                                            | 15 |
| § 7.3             | Hensynssone friluftsliv .....                                             | 15 |
| § 7.4             | Hensynssone bevaring kulturmiljø .....                                    | 15 |
| § 7.5             | Sone for båndlegging etter lov om kulturminner .....                      | 16 |
| § 7.6             | Gjeldende reguleringsplaner .....                                         | 16 |

## Kapittel 1 Virkeområde

### § 1.1 Rettsvirkning

Plankart og planbestemmelser er vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Planbestemmelsene er bindende for arealbruk og gir direkte rettsvirkninger for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

Plankartet gir hjemmelsgrunnlag for kommunens behandling av enkeltsaker vedrørende vern og utbygging.

Retningslinjene til bestemmelsene er ikke juridisk bindende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. De utdyper hvordan det faktisk og rettslig planinnholdet er å forstå, og gir instruksjer fra kommunestyret til politiske utvalg og administrasjonen om hvordan planen skal følges opp.

## Kapittel 2 Generelle bestemmelser

### § 2.1 Forholdet til andre planer

Kommunedelplan for Øyesletta gjelder foran kommuneplanens arealdel 2015-2027. Generelle bestemmelser og retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel 2015-2027 gjelder, dersom ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen.

Kommunedelplan for Øyesletta går ved eventuell motstrid foran eldre byggelsesplaner og reguleringsplaner.

Følgende eldre reguleringsplaner oppheves:

| PlanId      | Plantittel                                | Vedtatt    |
|-------------|-------------------------------------------|------------|
| 10371973001 | Reguleringsplan for Øyesletta             | 06.04.1973 |
| 10371990007 | Reguleringsplan for Øyesletta 2           | 07.11.1990 |
| 10372004005 | Reguleringsplan for adkomstveg til Lervik | 08.09.2004 |

### § 2.2 Plankrav

I områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

### § 2.3 Unntak fra plankrav

Plankravet kan fravikes for mindre tiltak som fasadeendringer, oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasje/uthus i tilknytning til eksisterende bygningsmasse til bruk for samme formål. Tiltaket kan ha et samlet omfang på maks 200 m<sup>2</sup> BRA.

Det er en forutsetning for fritak fra plankravet at tiltaket ikke er i konflikt med grønstruktur, avsatte hensynssoner og eksisterende bebyggelse med hensyn til arkitektur, høyder og volum.

## **§ 2.4 Innholdet i utbyggingsavtaler**

Utbyggingsavtaler kan brukes der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommunedelplanen, reguleringsplaner, handlings- og økonomiplan, jf. kommunestyrevedtak i sak 052/07.

## **§ 2.5 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak**

### **§ 2.5.1 Vann og avløp**

Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det foreligge VA-plan for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjoner og vise overvannshåndtering og flomveier.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier.

Overvann tillates ikke ledet til kommunale overvannsnett eller ført over til andres eiendommer. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5. For øvrig skal kommunens VA-norm ligge til grunn for dimensjoneringen.

### **§ 2.5.2 Veg og transport**

Kommunale veger, inklusiv gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til kommunens krav.

## **§ 2.6 Rekkefølgekrav**

### **§ 2.6.1 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur**

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon og vegnett er tilfredsstillende etablert.

Når det gjelder håndtering av overvann kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egne grunn.

### **§ 2.6.2 Krav til tilfredsstillende adkomst**

Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende adkomst i henhold til Statens vegvesens vegnormaler, med mindre noe annet er fastsatt i reguleringsplan.

### **§ 2.6.3 Leke- og oppholdsareal**

Leke- og oppholdsareal skal være opparbeidet i samsvar med § 2-6 i bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel 2015-2027. Det kan ikke gis brukstillatelse før leke- og oppholdsareal er ferdigstilt.

### **§ 2.6.4 Utbyggingsrekkefølge for næringsområdet BN1**

Næringsområdet BN1 kan ikke bygges ut før næringsarealet i felt 1b i reguleringsplan for Øye industriområde 1b og 2 (10372006007) er fullt utbygd.

## § 2.7 Byggehøyder og byggegrenser

### 2.7.1 Byggehøyde over havet

For bygninger langs med sjø skal 1. etasje gulv ikke være under kotehøyden angitt i tabell under etter sikkerhetsklassene i byggeteknisk forskrift (TEK).

| Sikkerhetsklasse byggeteknisk forskrift                      | F1         | F2         | F3         |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Havnivå-stigning år<br>2081-2100 RCP8.5 med klima-påslag, cm | 79         | 79         | 79         |
| Returnivå stormflo 20 år, cm                                 | 91         |            |            |
| Returnivå stormflo 200 år, cm                                |            | 110        |            |
| Returnivå stormflo 1000 år, cm                               |            |            | 122        |
| NN2000 (verdien trekkes i fra)                               | 10         | 10         | 10         |
| <b>Kotehøyde sårbare områder (avrundet oppover), cm</b>      | <b>160</b> | <b>180</b> | <b>200</b> |

### § 2.7.2 Byggegrense grønn strek

#### Retningslinje

Byggegrense grønn strek angir langsiktig avgrensning av eksisterende og fremtidig sammenhengende bebyggelse med hensyn til dyrka mark og kulturlandskap. All stedsutvikling skal finne sted utenfor grønn strek.

### § 2.7.3 Byggegrense mot veg

Der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan eller vist i kommunedelplankartet, gjelder følgende generelle byggegrenser, målt fra vegens midtlinje, jf. vegloven § 29:

| Vegtype       | Byggegrense |
|---------------|-------------|
| Riksveg       | 50 meter    |
| Fylkesveg     | 50 meter    |
| Kommunale veg | 15 meter    |

### § 2.7.4 Byggegrense mot andre tekniske anlegg

Fra offentlige VA-ledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter fra hver side av ledningens senter. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig vann- og avløpsanlegg.

### § 2.7.5 Byggegrense mot sjø

I 100-metersbelte fra strandlinjen langs sjøen, er det forbudt med byggetiltak. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige naturverdier og økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

Forbudet gjelder ikke for fasadetiltak på eksisterende bebyggelse. Forbudet gjelder heller ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan.

### § 2.7.6 Byggegrense langs vann og vassdrag

For vann og vassdrag gjelder følgende byggegrenser:

| Vassdrag                 | Byggegrense |
|--------------------------|-------------|
| Vassdrag i LNF-områdene  | 50 meter    |
| Vassdrag i byggeområdene | 20 meter    |
| Langs bekker             | 20 meter    |

Byggegrense fastsatt i reguleringsplan gjelder foran kommunedelplanen. Byggegrensen er ikke til hindre for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav c og e.

### § 2.8 Parkering

Krav til parkeringsdekning følger av § 2-9 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2015-2027. Dokumentasjon av parkeringsdekning skal fremgå av situasjonsplan og parkeringsberegning skal vedlegges ved søknad om rammetillatelse. Parkeringsplasser og garasje skal være på egen tomt eller på fellesareal for flere boliger. Garasjer medregnes i antall biloppstillingsplasser.

Alle utbyggingsprosjekter hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg, skal være 100 % ladeklare med mulighet for tilstrekkelig strømtilførsel, og 50 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget el-ladepunkt. Utbygging av el-ladepunkt utover 50 % skal skje ved behov.

### § 2.9 Tilgjengelighet for alle

I plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming/tilgjengelighet er ivaretatt i tråd med byggteknisk forskrift (TEK). Offentlige uteområder skal utformes slik at det blir rett å orientere seg.

#### Retningslinje

Det vises til «*Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning*» utgitt av Direktoratet for byggkvalitet og Statens vegvesen. Internt i bygg og i mellom uteoppholdsområder, skal det utformes trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer.

### § 2.10 Miljøkvalitet

#### § 2.10.1 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer

I reguleringsplaner skal planbeskrivelsen inneholde en vurdering av planforslagets påvirkning på klimagassutslippene. Planforslaget skal også inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

#### Retningslinje

Det vises til «*Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*» fastsatt ved kgl.res. 28. september 2018.

### **§ 2.10.2 Vannkvalitet og vassdrag**

Lukking av bekker og elver, samt oppfylling og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som den del av vassdragsnaturen, er forbudt. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det vurderes om, og eventuelt legges til rette for, at vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring i en sone på 10 meter fra elvekant og 6 meter fra bekkkant. For å legge til rette for jordbruksdrift er det tillatt å fjerne trær og skjøtte kantvegetasjon som er til hinder for dette, etter godkjenning fra kommunen.

Tiltak eller endring i arealformål skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Flomkapasitet til vassdrag skal opprettholdes.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

### **§ 2.10.3 Forurensning i grunnen**

Før førstegangsbehandling av reguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av reguleringsplanen. Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften kapittel 2.

Ved oppfylling av masser kan det kreves dokumentasjon på om det kan finnes forurensning i massene, jamfør forurensningsregelverket. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer.

### **§ 2.10.4 Landskapskvaliteter**

Viktige landskapskvaliteter som åskammer/åsprofiler og elvelandskap skal bevares. Ved planlegging og utforming av tiltak i sårbare kulturlandskap skal det tas spesielle hensyn.

### **§ 2.10.5 Naturkvaliteter**

I reguleringsplaner og ved gjennomføring av tiltak skal mulig påvirkning for biologisk mangfold vurderes. I naturområder som er registrert som svært viktige (A), viktig (B) og lokalt viktige (C) i Naturbasen, tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene.

Ved regulering av ubebygde mark til fremtidige områder for bebyggelse og anlegg, skal bestående naturområder med betydning som fordrøyningsmagasin ved store nedbørmengder og flom ikke nedbygges, men avsettes til grønnstruktur.

### **§ 2.10.6 Estetikk og kvalitet**

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering. Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som



vrderes som bevaringsverdig, må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser.

### § 2.11 Gjenbruk av matjord

I reguleringsplanprosesser som legger opp til at jordbruksarealer skal brukes til byggeformål, skal det utarbeides jordsmonnsregnskap. Matjord som ligger på areal som blir omdisponert, skal tas vare på og flyttes til andre dyrkede eller dyrkbare arealer, slik at den fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Det må gå frem hvor mye dette skaper av nye eller forbedrede jordbruksarealer andre steder i kommunen før reguleringsplanen vedtas.

### § 2.12 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvenser for folkehelsen skal vurderes i alle plansaker. Konsekvens på miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer skal synliggjøres for planområdet og influensområdet.

#### Retningslinje

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser.

### § 2.13 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Ved tiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetlig vurdering med mål om å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Nye tiltak skal forholde seg til eksisterende utbyggingsstruktur og primært underordne seg kulturminne/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminner skal vektlegges.

Historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygnings ytre eller omkringliggende miljø, skal så langt som mulig tas vare på, jf. plan- og bygningsloven § 31-1.

Ved behandling av tiltak på SEFRAK-registrerte bygninger skal det gjøres en særskilt vurdering av verneverdi.

### § 2.14 Risiko- og sårbarhet

ROS-analyser skal inngå i all arealplanlegging, med omfang tilpasset den enkelte plan. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Før søknad om tiltak innenfor planer som ikke har vært gjenstand for en risiko- og sårbarhetsanalyse, eller der kommunen vurderer ROS-analyse som ikke tilstrekkelig, skal det fremlegges dokumentasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 der kommunen finner det nødvendig.

### Retningslinje

I skrånede terreng bør bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på opparbeidede flater. Store skjæringer, fyllinger og murer bør unngås.

### § 2.15 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid

Ved all utbygging skal skred, ras, flom, alle typer forurensning og annen risiko vurderes. Om tvil skal området vurderes av fagkyndig, og det skal lages sluttrapport.

I alle reguleringsplaner skal det inngå en vurdering av hvorvidt og eventuelt hvordan tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.

### Retningslinje

Norges vassdrags- og energidirektorats veileder nr. 7-2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal legges til grunn ved utredninger og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred.

## Kapittel 3 Områder for bebyggelse og anlegg

### § 3.1 Boligbebyggelse

Omfatter arealer for boligbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasjer, uthus, vegger, parkering, og annet fellesareal.

Innenfor eksisterende arealer for boligbebyggelse (B1-B5 og B8-B9) er det ikke tillatt med foretting.

For ny boligbebyggelse gjelder (B6 og B7):

| Felt | Type bolig                                      | Utnyttelsesgrad per tomt | Høyde                                                                                                              |
|------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B6   | Åpen småhusbebyggelse                           | Maks 30 %-BYA            | Maks gesimshøyde 7,0 m og maks mønehøyde 8,0 m. For boliger med pulttak eller flatt tak er maks gesimshøyde 8,0 m. |
| B7   | Konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer |                          |                                                                                                                    |

Biloppstillingsplasser medregnes i % BYA.

Frittstående garasjer skal ikke ha bebygd areal større enn 50 m<sup>2</sup>-BYA og med maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 5,0 meter, og tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge. Arker, kvister, takoppbygging eller lignende tillates ikke.

Det tillates ikke med varig opphold i garasjer eller uthus.

### Retningslinje

Boligtyper følger definisjonen av boligtyper gitt i veileder «*Grad av utnyttning. Beregnings- og målereglene*» fra KMD (2014).

### § 3.2 Forretninger

Omfatter areal og bygninger for alle typer detaljhandel.

### § 3.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

Omfatter areal og bygninger for ulike former for privat eller offentlig tjenesteyting.

### § 3.4 Næringsbebyggelse

Omfatter arealer, bygninger og anlegg for ulike former for næringsvirksomhet.

For ny næringsbebyggelse gjelder (BN1):

|                                 |                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Type virksomhet</b>          | Ved regulering tillattes kun underformålene industri (1340) og annen næring (1390) |
| <b>Utnyttelsesgrad per tomt</b> | Minimum 50 %-BYA<br>Maks 70 %-BYA                                                  |
| <b>Maks gesimshøyde</b>         | 11,0 m                                                                             |

Parkeringsplasser er inkludert i %-BYA.

Ubebygde deler av området tillates ikke benyttet til lager, restvarer eller avfall generelt. Mot tilgrensede boligområder og landbruksområder skal det etableres/opprettholdes en ubebygde buffersone. Atkomst skal være via Fv. 808.

Ved regulering av ny næringsbebyggelse (BN1) skal det legges vekt på at det etableres virksomheter som ikke bidrar til unødige miljøbelastninger for omgivelsene.

Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse (nåværende og fremtidige) er det ikke tillatt å etablere detaljhandel.

### Retningslinje

Når det gjelder underformålet «annen næring» (1390) legges det grunn at det skal være ulike typer produksjonsbedrifter som ikke naturlig hører innunder underformålet «industri» (1340) og som gjerne er næringsvirksomheter basert på jord- og skogbruk.

### § 3.5 Naustbebyggelse (andre typer bebyggelse og anlegg)

Omfatter areal avsatt til naustbebyggelse (BAB1) i Kvinaosen.

For ny naustbebyggelse (BAB1) gjelder:

|                    |                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mønehøyde</b>   | Maks kote + 6,5                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Takvinkel</b>   | 35-45 ° grader med unntak av pultaksbuer                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Taktekking</b>  | Enkelkrum, rød tegelstein uten fals, evt. galvanisert sinusplater (tradisjonelle bølgeblikkpalter)                                                                                                                                           |
| <b>Panel</b>       | Finskåren, stående slettpanel, evt. tømmermannspanel på vegger, som er malt rød eller oker. Langvekker som ligger mot annen bu kan kles galvaniserte sinusplater (tradisjonelle bølgeblikkplater) som evt. kan males i samme farge som vegg. |
| <b>Dører/luker</b> | Ytterdører/luker utformes i tre som labankdører.                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vinduer</b>     | Maksimal vindusrammer 1 m <sup>2</sup> .<br>Vinduer større enn 0,3 x 0,3 m deles med gjennomgående sprosser med kittfals.                                                                                                                    |
| <b>Vannbrett</b>   | Enkel detaljering med kun vannbrett over og evt. under vinduer og dører/luker.                                                                                                                                                               |
| <b>Farge</b>       | Detaljering, vannbrett og vinduer i samme farge som ytterkledning eller hvit.                                                                                                                                                                |

Det henvises til «*Mulighetsstudie Kvinaosen*» utarbeidet av Rambøll AS (2013) på oppdrag fra Kvinesdal kommune for utfyllende beskrivelse (saksnr. 2007/998, dokument nr. 115 i ephorte).

Det skal ikke etableres bryggekanter, men steinsetting av stø for å hindre utrasing i Kvina. I naustbebyggelsen er det ikke anledning med innredning til varig opphold.

## Kapittel 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 4.1 Avkjørsler

Etablering av nye avkjørsler til offentlig veg og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av vegmyndighetene.

## Kapittel 5 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-områder)

### § 5.1 LNF-områder

Omfatter landbruks-, natur og friluftsområder med nødvendig tiltak for landbruk og gårdsbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske driftsmessige behov. Behovet skal kunne dokumenteres.

Driftsbygninger tillates oppført med bebygd areal (BYA) på inntil 1000 m<sup>2</sup>. Dette omfatter også tilbygg dersom bygningens totale areal inkludert tilbydd ikke overstiger 1000 m<sup>2</sup> BYA.

Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med 1000 m<sup>2</sup>.

Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.

Nødvendige bygninger og anlegg for landbruk og gårdsbasert næringsvirksomhet kan

oppføres i 100-metersbelte langs sjøen eller i byggeforbudssonen langs vassdrag, jf. § 2.7.6 forutsatt at alternativ lokalisering ikke er mulig.

Nye bygg og anlegg tilknyttet landbruksvirksomhet skal plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Kun i de tilfeller der det ikke er hensiktsmessig å plassere bygning eller anlegg i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse kan annen plassering vurderes.

Nye kårboliger tillates ikke.

Fradeling til bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å etablere ny atkomst eller avkjørsel uten at det foreligger særlige grunner til dette.

### Retningslinje

Særlige grunner til å få etablert ny avkjørsel kan være begrunnet i trafiksikkerhet, forurensningsproblematikk (støy) og lignende.

Ved søknad om dispensasjon for bruksendring av landbruksbygg til annen formål skal potensiell konflikt i forhold til landbruket tilleggs særlig vekt. Bruksendring skal ikke medføre vesentlig økt trafikk.

### § 5.2 Eksisterende boliger i LNF-områder

For eksisterende boliger i LNF-områder kan det etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført mindre bygg og påbygg til eksisterende boenhet og mindre frittliggende boder/garasjer på maks 50 m<sup>2</sup>-BYA på bebygd eiendom. Bod/garasje skal ha maks 50 m<sup>2</sup>-BYA, og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 m og 3,5 m.

### § 5.3 LNF-områder med spredt boligbebyggelse

I områder angitt som LSB1-LSB6 kan det bygges frittliggende boliger som følger:

| Område | Omfang | Område | Omfang |
|--------|--------|--------|--------|
| LSB1   | 1      | LSB4   | 1      |
| LSB2   | 1      | LSB5   | 1      |
| LSB3   | 1      | LSB6   | 1      |

Utbygging skal ha karakter av å være spredt, og skal som hovedregel skje gjennom oppføring av enkeltstående bygg over tid.

For alle eneboliger i LNF-område med spredt boligbebyggelse (LSB1-LSB6) gjelder:

| Utnyttelsesgrad per tomt                        | Maks gesims/mønehøyde bolig (m) |     | Maks gesims/mønehøyde garasje (m) |     |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|-----|-----------------------------------|-----|
|                                                 |                                 |     |                                   |     |
| Maks 300 m <sup>2</sup> -BYA inkludert garasje. | 7,0                             | 8,0 | 3,5                               | 5,0 |

Maks tomtestørrelse 1 dekar. Biloppstillingsplasser medregnes i m<sup>2</sup>-BYA.

Frittstående garasjer skal ikke ha bebygd areal større enn 50 m<sup>2</sup>-BYA og med maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 5,0 meter, og tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge. Arker, kvister, takoppbygging eller lignende tillates ikke. Det tillates ikke med varig opphold i garasjer eller uthus.

Påbygg/tilbygg/endring av eksisterende bygningsmasse innenfor rammen av maks tillatt bebygd areal, er tillatt.

Bygninger og anlegg som skades som følge av brann eller annen skade, kan gjenoppføres i sin opprinnelige form og størrelse. Ved eventuell skade som følge av naturskader gjelder § 2.14 i tillegg.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering og hovedform på bygninger, veg- og parkeringsløsninger, materialbruk og høyder på terreng og bygg.

### § 5.3.1 Lokaliseringskriterier for spredt boligbygging i LNF-områdene

Følgende lokaliseringskriterier gjelder ved oppføring av spredt boligbebyggelse:

- Avstand til jordbruksareal i drift skal være minimum 20 meter fra bolig.
- Bygg skal lokaliseres minimum 25 meter fra truet eller sårbart biologisk mangfold.
- Bygg skal lokaliseres minimum 10 meter fra forminner og andre viktige kulturminner.
- Bygg skal lokaliseres minimum 50 meter fra turveier/stier.
- Bygg skal ligge i lovlig avstand fra offentlig veg.

Nye tiltak etter pbl § 20-1 må ikke plasseres slik at de fører til ulempe for landbruksdrift.

## Kapittel 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### § 6.1 Allmenn ferdsel på sjø

Det tillates ikke anlagt anlegg og konstruksjoner herunder varig oppankringer eller midlertidige oppankringer i form av bøyer og lignende som vil være til hinder for naturlig og allmenn sjøferdsel og rekreasjonsmulighet.

## Kapittel 7 Hensynssoner

Hensynssoner skal vise hvilke hensyn og restriksjoner som har betydning for bruk av areal. Formålet med hensynssonene er å vise viktige hensyn som skal ivaretas innenfor sonene,

og sonene vil også være grunnlag for å vurdere nye planinnspill eller gi veiledning ved behandling av dispensasjonssøknader.

## § 7.1 Sikrings- og faresoner

### § 7.1.1 Faresone: Ras- og skredfare

Innenfor område angitt som hensynssone ras- og skredfare (H310), kan reguleringsplaner ikke vedtas før skredfare er utredet og det foreligger dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet i samsvar med byggeteknisk forskrift (TEK). Innenfor hensynssonen kan det heller ikke gjennomføres tiltak og anlegg som angitt i pbl § 20-1 uten at det foreligger fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet i samsvar med byggeteknisk forskrift (TEK).

### § 7.1.2 Faresone: Flomfare

Ved regulering og/eller utbygging med nærhet til flomsone (H320), skal det gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare. Ved vurdering av flomfaren skal det tas høyde for klimaendringer i form av klimapåslag på vannføringen på 20 %. Ved reguleringsarbeid skal det gjennomføres fagkyndig ROS-analyse og det skal fremgå hvordan tilstrekkelig sikkerhet mot flom i samsvar med byggeteknisk forskrift (TEK) er oppfylt. Ved søknad om byggetillatelse, skal det foreligge ROS-analyse som ivaretar kravene i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK), før rammetillatelse gis.

### § 7.1.3 Faresone: Høyspentanlegg (inkl. høyspenningsskabler)

Ved tiltak innenfor områder angitt med hensynssone høyspentanlegg (inkl. høyspenningsskabler) (H370) plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til kraftledninger slik at krav etter regelverk under el-tilsynsloven ivaretas. Formål med varig opphold tillates ikke innenfor områder som omfattes av faresonen.

## § 7.2 Hensynssone landbruk

Innenfor området angitt som hensynssone landbruk (H510) skal det tas særlig hensyn til jordvern, tilrettelegging for aktiv landbruksdrift og til vern om landbrukets kulturlandskap. I disse områdene skal bestemmelsene i jordloven § 9 om bruk av dyrka og dyrkbar jord praktiseres strengt. Tiltak som medfører fragmentering av landbruksområdene, eller som på annen måte vil forringe driftsgrunnlag og driftsforhold i landbruket, skal unngås.

## § 7.3 Hensynssone friluftsliv

Innenfor området angitt som hensynssone friluftsliv (H530), skal det med sikte på å sikre viktige friluftskvaliteter, ikke tillates tiltak som endrer landskapsbilde, hindre tilgang og bruk av området til friluftsliv.

## § 7.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø

I områder angitt med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) skal den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø søkes bevart. Alle planforslag og søknader om nye tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljøet innenfor hensynssonen, skal foreligges kulturminnevernmyndighetene.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan verdiene i området vil bli ivaretatt.

#### **§ 7.5 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner**

Områder angitt som hensynssone H730 omfatter områder med automatisk fredete, vedtaksfredete eller forskriftsfredete bygninger og anlegg. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdiene. I båndleggingssone er ingen tiltak tillatt uten tillatelse fra kulturminnevernmyndighetene.

#### **§ 7.6 Gjeldende reguleringsplaner**

I plankartet er angitt hensynssone for alle regulerte områder der reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910). Arealformål og bestemmelser fremgår av disse planene.