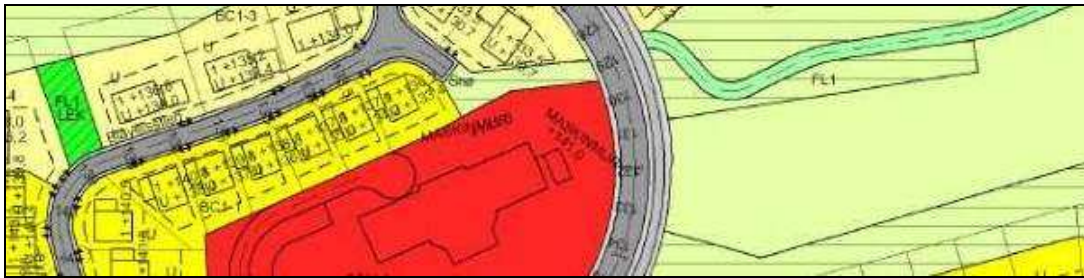




Hefte 2B

Kommuneplanen for Vennesla 2011-2023



Planbestemmelser med retningslinjer

Vedtatt plan i kommunestyret

16.06.2011

Kommuneplanen 2011-2013 består av en samfunnsdel (Hefte 1), beskrivelse av arealdel (Hefte 2A), **planbestemmelser med retningslinjer til arealdel (Hefte 2B)**, konsekvensutredning av nye utbyggingsområder (Hefte 2C) og kommuneplankart. I tillegg er det utarbeidet et hefte med statistikk/grunnlagsmateriale for kommuneplanen (Hefte 3).

INNHold HEFTE 2B

§ 1. Generelle bestemmelser, jfr. pbl kapittel 11	3
§ 1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)	3
§ 1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	3
§ 1.2.2 Områderegeringsplan	3
§ 1.2.3 Detaljregulering	3
§ 1.2.4 Retningslinjer for temaplaner	3
§ 1.2.5 Unntak fra plankravet (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2 og 4)	4
§ 1.3 Retningslinjer for forhold som skal avklares i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8) ...	4
§ 1.4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)	5
§ 1.5 Krav til tekniske løsninger for bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3).....	5
§ 1.6 Krav til geologisk undersøkelse (pbl § 11-9 nr. 8)	5
§ 1.7 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5).....	6
§ 1.8 Bruksendring og rivning av bolig (pbl § 11-9 nr.5, jf. § 31-6)	6
§ 1.9 Areal for uterom, innbefattet lek og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6).....	6
§ 1.10 Krav til parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
§ 1.11 Krav til skilt og reklameinnretninger (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
§ 1.12 Miljøkvaliteter mv (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....	9
§ 1.12.1 Estetikk	9
§ 1.12.2 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø.....	10
§ 1.12.4 Forurenset grunn	10
§ 1.12.5 Viktige miljø- og naturkvaliteter.....	10
§ 1.13 Utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 nr. 2 og kap 17)	10
§ 2. Bestemmelser til arealformål (pbl § 11-7 nr.1-6, 11-9 og 10).....	11
§ 2.1 Bebyggelse og anlegg – generelt (pbl § 11-7 nr. 1)	11
§ 2.1.1 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1).....	11
§ 2.1.2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1).....	11
§ 2.1.3 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr. 1).....	11
§ 2.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting (pbl § 11-7 nr. 1).....	12
§ 2.1.5 Fritids- og turistformål (pbl § 11-7 nr. 1).....	12
§ 2.1.6 Råstoffutvinning (pbl § 11-7 nr. 1)	12
§ 2.1.7 Næringsbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1).....	12
§ 2.1.8 Idrett (pbl § 11-7 nr. 1)	12
§ 2.1.10 Grav- og urnelunder (pbl § 11-7 nr. 1)	12
§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2).....	12
§ 2.3 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)	12
§ 2.4 Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)	12
§ 2.4.1 Lokalisering av landbruksbebyggelse i LNF (pbl § 11-11 nr. 1)	12
§ 2.4.2 Retningslinjer knyttet til eksisterende bebyggelse i LNF (pbl § 11-11)	13
§ 2.4.3 LNF med spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2).....	13
§ 2.5 Vassdrag (pbl § 11- 7 og 11 nr. 3 og 5)	14
§ 2.5.1 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl § 11-11 nr. 3).....	14
§ 2.5.2 Byggegrense langs vann og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)	14
§ 3. Hensynssoner (pbl § 11-8)	15
§ 3.1 Sone med nedslagsfelt til drikkevannskilde (pbl § 11-8 a)	15
§ 3.2 Sone med støy og fare (pbl § 11-8 a)	15
§ 3.3 Sone med flom og skred (pbl § 11-8 a).....	15
§ 3.4 Sone med særlig hensyn til landbruk, jfr § 11-8 c (Retningslinje).....	15
§ 3.5 Sone med særlig hensyn til friluftsliv, jfr. § 11-8 c (Retningslinje).....	15
§ 3.6 Sone med særlig hensyn til landskap, naturmiljø eller kulturminner/-miljø, jfr § 11-8 c (Retningslinje).....	15
§ 3.7 Sone for båndlegging (pbl. § 11-8 d).....	15
§ 3.8.1 Naturreservater med vern i h.h.t. egne forskrifter hjemla i Naturvernloven.	16
§ 3.8.2 Varig vernede vassdrag	16
§ 3.8.3 Fredet veistrekning	16

AREALDELEN – FORSLAG TIL BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 11-9, 10 og 11 er gitt i forslag under. Reglene er i hovedsak bestemmelser. Retningslinjer er fremhevet i tekst på underoverskriften.

§ 1. Generelle bestemmelser, jfr. pbl kapittel 11

§ 1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i [plan- og bygningslovens \(pbl\) § 1-6](#), jf. også [§ 20-1](#) første ledd bokstav a til m. Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt og foran kommuneplanens arealdel. Kommunedelplan for Venneslaheia gjelder foran kommuneplan.

§ 1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i [plan- og bygningslovens § 20-1](#) første ledd bokstav a, g, l og m ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Unntak er vist i § 1.2.5.

I områder for spredt bolig- eller fritidsbebyggelse kan det ved fradeling fra samme eiendom av to eller flere bolig- eller fritidstomter, ikke finne sted tiltak som nevnt i [plan- og bygningslovens § 20-1](#) første ledd bokstav a, g, l og m før det foreligger reguleringsplan.

§ 1.2.2 Områdereguleringsplan

Det skal lages områdereguleringsplan for Hægeland sentrum, Skarpengland sentrum og Venneslaheia.

§ 1.2.3 Detaljregulering

Detaljreguleringsplan skal utarbeides for alle områder med plankrav.

§ 1.2.4 Retningslinjer for temaplaner

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](#). Planene skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygg. Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige og private trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning i samsvar med [plan- og bygningslovens § 28-7](#). Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk.

Situasjonsplan for byggetomt skal vise bygninger, byggehøyder, parkeringsplasser for bil og sykkel, kjøre- og gangveier, oppholdsareal, murer og gjerder,

søppelhåndtering, eksisterende og nytt terreng, universell utforming og tiltak mot ras- og fallskader. Situasjonsplan detaljeres i samsvar med spesifikasjonen til [NBR](#) (Norges Byggstandardiseringsråd) av 10.10.2002.

§ 1.2.5 Unntak fra plankravet (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2 og 4)

I uregulerte områder for boligbebyggelse kan plankravet unntas med hensyn til fradeling fra bebygd boligtomt til en ny boligtomt. Plankravet kan også unntas for tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 20-2 og gjeldende saksforskrift og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

Forutsetning for unntakene i første avsnitt er at:

- Den minste tomten ved fradeling må være større enn 400 m².
- Utnyttelsesgraden på ny bolig, tilhørende garasje og biloppstillingsplass skal ikke være større enn 25 % BYA, jfr. Tek 10.
- Garasje skal være mindre enn 50 m² grunnflate, og i en etasje.
- Hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt når det gjelder plassering, bygningshøyde, volum, grad av utnytting, adkomstforhold, parkering, uterom, forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter mv.
- I tillegg må tiltaket være ivaretatt i forholdet til annet lovverk, samt kunne godkjennes etter krav til tekniske løsninger (jfr. § 1.5).

I LNF-områder og områder avsatt til grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti/-løyper, fortøyingsbrygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan. Det er en forutsetning for unntaket at tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, er tilpasset natur og landskap, samt at hensynet til LNF-formålet og biologisk mangfold er ivaretatt (jfr. naturmangfoldloven).

§ 1.3 Retningslinjer for forhold som skal avklares i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)

Følgende skal redegjøres for i reguleringsplaner:

- a. Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker m.v., avsettes til grøntstruktur.
- c. Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
- d. Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- e. Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planen skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt.
- f. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.
- g. Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
- h. Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.
- i. Universell utforming skal utredes i forhold til tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
- j. Barn og unges interesser skal utredes.
- k. Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes.

- l. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.
- m. Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes.
- n. I 60-metersbeltet langs vann og vassdrag skal planer angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser.
- o. Byggeavstand til vei og jernbane skal angis i planen.
- p. Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek.
- q. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan.
- r. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
- s. Avklare om det kan seksjoneres.

§ 1.4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende være etablert før det kan gis ferdigattest.

Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst. Teknisk plan skal være godkjent før det gis tillatelse for bygging.

Utearealer til allmenn lek, rekreasjon og idrett skal opparbeides i henhold til § 1.9 før ferdigattest gis.

I tilknytning til områder merket g/s på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før gang- og sykkelveinett til nærmeste skole er etablert.

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

Tiltak som skal overskjøtes kommunen, skal dimensjoneres og bygges i henhold til kommunens norm for vei-, vann- og avløp godkjent i kommunestyret 19.05.2005. Dette omfatter:

- Vannforsyning og avløp.
- Kommunale veier, gang- og sykkelveier.
- Overvannshåndtering og flomveier.

Veier som ikke skal overskjøtes kommunen, skal tilfredsstillende maks stigning 1:8, vei og snuplass må være dimensjonert for lastebil type L, og veiskråning og veiskjæring skal bygges etter norm til vegvesenet.

§ 1.6 Krav til geologisk undersøkelse (pbl § 11-9 nr. 8)

Alle skråninger brattere enn 35° med tilhørende utløpsområde er mulige fareområder for steinsprang. Det kreves geologisk undersøkelse før arealer innenfor disse områdene kan vurderes utnyttet til ny bebyggelse med rom for varig opphold. For eksisterende skredsonkart vises det til <http://www.skrednett.no/>.

Kravet til geologisk undersøkelse gjelder ikke for tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold, med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

§ 1.7 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen. Alle publikumsbygg skal være universelt utformet, og minst 70 prosent av nye boenheter skal være tilgjengelig ved blant annet at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

§ 1.8 Bruksendring og rivning av bolig (pbl § 11-9 nr.5, jf. § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å rive, slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler.

§ 1.9 Areal for uterom, innbefattet lek og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

Bestemmelsene gjelder for alle nye arealplaner med boliger. Med uterom menes arealer som kommunen har vurdert som egnet uteoppholdsareal på bakken for alle aldersgrupper og som oppfyller krav til arealstørrelse og kvalitet. Overdekte arealer og arealer på tak skal som hovedregel ikke regnes med.

Arealene kan både være offentlige friområder og private fellesarealer for et enkelt boligfelt. Private arealer for den enkelte bolig skal ikke regnes med.

Bestemmelser for arealkrav og adkomst.

Arealbruken vurderes ut fra prosjektenes størrelse og kvaliteten på uteområder i og rundt tomten.

Når uterommet må opparbeides med buffersone mot nabo, veg, frisisone, eller opparbeiding av uteområder krever terrengbearbeiding, skal det avsettes særskilte areal til dette.

Areal som kreves ut over det som følger av tabellen, skal benyttes til større lekeplasser, eventuelt til andre typer uterom.

Type	Boenheter	Minimumsstørrelse	Maksimal avstand fra bolig, atkomst og plassering
Sandlekeplass	3 - 25	75 - 250 m ² flere kan slås sammen	50 meter, skal ha innsyn fra boligene og ligge skjermet for trafikken
Kvartalslekeplass	25 - 200	1,5 dekar (dekar)	150 meter, uten konflikt med kjørende trafikk
Ballfelt	150 - 600	2,5 dekar, må gi plass for en bane på 22x42m, buffersone i tillegg	400 meter, skal ikke ligge så nær gate eller bebyggelse at fri utfoldelse hindres
Nærmiljøanlegg	600 - 1200	6 dekar	tilgjengelig for hele området

Bestemmelser for arealkrav til uteoppholdsareal.

I sentrumsområdene i Vennesla skal felles uteoppholdsareal på bakken være på minimum 25 m² pr boenhet med konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse, og 50 m² pr boenhet med frittliggende småhusbebyggelse. Arealet skal fordeles på sandlekeplasser, kvartalslekeplasser, ballfelt og eventuelt sentrale lekefelt. Der det ikke samlet kan settes av 25 m² pr bolig, må planen vise tilfredsstillende kompensasjon i form av fellesarealer. Dette arealet kan maksimalt utgjøre 50 prosent av det totale arealkravet.

I resten av kommunen er minimum uteoppholdsareal pr. boenhet 50 m² pr boenhet med konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse, og 200 m² pr boenhet med frittliggende småhusbebyggelse.

For boliger og institusjoner tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger og sykehjem) fastsettes uteoppholdsareal etter kommunens skjønn.

Størrelse og utforming av uteoppholdsarealer for barnehager skal minimum følge veiledende norm til barnehageloven, og for skoler skal Utdanningsdirektoratets veiledning for skoleanlegg følges.

Uteoppholdsareal på egen tomt i barnehager i nye utbyggingsområder skal være minimum seks ganger innendørs bruksareal. For en normalbarnehage for 100 barn skal det avsettes minimum 2,8 dekar til uteoppholdsareal.

Bestemmelser for generelle kvalitetskrav.

Uterom skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Sandlekeplass skal ha minimum tre lekeapparater og inngjerdes. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider.

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha lun og solrik beliggenhet, utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensing.

Dersom en utbygging antas å medføre økt bruk av eksisterende friområde, må det vurderes om det skal tilpasses en mer intensiv bruk. Det må stilles krav om slik opparbeidning i planbestemmelser.

Eksisterende naturskapte kvaliteter som terrengformer, vegetasjon og vann skal, så langt det er mulig og hensiktsmessig, beholdes og innarbeides i utformingen av områdene.

Utearealene skal opparbeides med en grønn profil. Beplantingen skal gjenspeile årstidene. Der det er hensiktsmessig skal stedegne vekster prioriteres.

Terreng skal ikke være brattere enn 1:3, unntatt der det tilrettelegges som akebakke.

- Sandlekeplasser må ha hensiktsmessig form/arrondering og helningsforhold.
- Kvartalslekeplass bør ha variert terreng.
- Ballfelt bør være så plant som mulig fra naturens side, slik at store masseinngrep kan unngås.

Utearealene skal etableres der solforholdene er best. Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 jevndøgn.

Utforming av uteanlegg skal følge bestemmelser i [plan- og bygningslovens § 28-7](#) samt bestemmelser i teknisk forskrift, kommunedelplaner og reguleringsplaner og Norsk standard.

Bestemmelser for private uterom.

Alle nye boligprosjekter skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) på 6 m², direkte tilknyttet boligen. For boliger på bakkeplan skal arealet ligge på bakken. For boliger som ikke ligger på bakkeplan skal dette sikres som balkonger, verandaer, altaner eller takterrasser.

Krav til dokumentasjon.

Antall planlagte boliger skal være angitt i alle nye arealplaner. Arealkravet for uterommet skal regnes ut og vises i planmaterialet. For større prosjekter skal det i plansaker ligge ved en illustrasjonsplan. I byggesaker skal det ligge ved en utomhusplan. Planene skal vise entydig hvordan areal- og kvalitetskravene er oppfylt, og skal være mål- og høydesatt med angivelse av terrenghøyder og -behandling, veier og parkeringsplasser. Planene skal også vise bebyggelse med

innganger og vegetasjon, avgrensing av areal for lek for små og større barn og for sittegrupper, samt prinsipper for materialbruk.

Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Opparbeiding av alle uterom skal sikres ved rekkefølgebestemmelser i arealplaner. Uterom skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 1.10 Krav til parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Parkeringsplasser skal opparbeides etter nedenfornevnte bestemmelser:

- Boligbebyggelse skal ha parkeringsplasser på egen tomt som følger:
 - Småhusbebyggelse: 3 plasser pr. enhet.
 - Blokker/terrassehus: 2 plasser pr. enhet.
 - Rene hybelleilighetsprosjekter med mindre enn 40 m² bruksareal pr. enhet: 1 plass pr. enhet.
 - Ekstra enhet i enebolig/2-mannsbolig: 1 plass pr. enhet.
 - Der det er felles parkeringsareal kan kravene reduseres.
- Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m² gulvflate i bebyggelse, til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Lager i slik bebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² gulvflate i bebyggelsen.
- Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² gulvflate i bebyggelsen.
- Restauranter, kafeer, bistroer ol. skal ha 0,5 parkeringsplasser pr. sitteplass.
- Forsamlingslokale skal ha 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.
- Idrettshaller og anlegg skal ha 0,5 parkeringsplasser pr. tilskuerplass, minimum 20 plasser.
- Andre varige konstruksjoner/anlegg etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal ha parkeringsplasser fastsatt etter skjønn av kommunen.

Plass foran egen garasje regnes ikke som biloppstillingsplass.

For boligbebyggelse skal det avsettes plass til en garasje pr. enhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være inntegnet på planen selv om garasjen ikke blir bygget samtidig med boligen.

Frikjøpsordningen fra parkeringskravet for forretningsbebyggelse i Vennesla sentrum: Utgangspunktet er at plassen skal skaffes på egen grunn. Kommunen kan imidlertid samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunen bestemmer hvilke satser som til en hver tid skal gjelde i slike tilfeller. Frikjøpsbeløpet skal være betalt før bygget tas i bruk.

§ 1.11 Krav til skilt og reklameinnretninger (pbl § 11-9 nr. 5)

Innen hele kommunen må skilt og reklameinnretninger ikke settes opp uten at kommunen har gitt samtykke. Samtykke kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom. Kommunen kan kreve at det innsendes nabovarsel i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Forhåndssamtykke etter første ledd kreves ikke for skilt, reklameinnretninger ol. under 0,75 m² og med sidelengde mindre enn 1,0 m. For reklame langs riks- og fylkesveier gjelder reglene i vegloven.

Bestemmelser for reklameinnretninger. Områdehensyn:

- Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
- I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. På bygninger må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.
- Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- I tettsteder tillates ikke frittstående reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i stedsbildet.
- I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.
- På parkeringsplasser eller rivingstomter kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til de stedlige forhold.
- Lysreklame må ikke oppføres med unntak av områder regulert til forretninger og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Bestemmelser for formingskriterier:

- Skilt og reklameinnretninger utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.
- Skilt og reklameinnretninger skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- Skilt må ikke plasseres på takflate, takutstikk eller gesims. Skilt på møne er ikke tillatt.
- For hver virksomhet tillates normalt ikke mer enn et uthengskilt og et veggskilt for hver fasade langs fortau eller veg.
- Uthengtskilt på bygninger ol. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m.
- Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
- Transparenter må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på den bygning eller bakgrunn de tilhører.

Bestemmelser for fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.:

Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan bygg- og miljøutvalget gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i første eller annet ledd, når det etter utvalgets skjønn, virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller virker sjenerende. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

§ 1.12 Miljøkvaliteter mv (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)**§ 1.12.1 Estetikk**

Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette er en følge av godkjent plan 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 samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

§ 1.12.2 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Bevaringsverdige bygninger 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 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. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

§ 1.12.4 Forurenset grunn

Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i et område der det skal gjøres terrenginngrep, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensing i grunnen, jf. Forurensingsforskriften kapittel 2. Det må lages tiltaksplan dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 1.12.5 Viktige miljø- og naturkvaliteter

Alle tiltak i kommuneplanen skal utformes med tanke på å sikre miljøet både i lokalt og globalt perspektiv. Alle detaljplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for framtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Dette skal dokumenteres i alle nye reguleringsplanforslag.

Ved vurdering av utbyggingstiltak skal en søke å unngå inngrep i områder som har viktige kvaliteter m.h.t. vilt, biologisk mangfold, prioriterte naturtyper og kulturlandskap. Alternative utbyggingsområder skal vurderes og utredes. Det vises til <http://www.dirnat.no/>, Kart og miljødata, Naturbase.

§ 1.13 Utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 nr. 2 og kap 17)

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner. I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter [pbl § 20-1](#) kan iverksettes, skal det foreligge vedtatt utbyggingsavtale før tiltak iverksettes dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg. Utbyggingsavtalen brukes for alle typer tiltak det er adgang til (jfr. [pbl § 17-3](#)), og etter vedtatt retningslinjer i kommunestyrets prinsippsak av 14.06.06.

Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfelle. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i henhold til tid gjeldende normer for vei, vann og avløp.

Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Vennesla kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anlegg skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.

§ 2. Bestemmelser til arealformål (pbl § 11-7 nr.1-6, 11-9 og 10)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg – generelt (pbl § 11-7 nr. 1)

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, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan.

§ 2.1.1 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1)

Innenfor områder som kan bebygges med boliger, tillates det boliger med tilhørende anlegg som infrastruktur, grønnstruktur og arealer for lek.

Fordelingen mellom eneboliger og konsentrert bebyggelse avgjøres i den enkelte plan. Med konsentrert bebyggelse menes i denne sammenheng kjedede boenheter, blokkbebyggelse, leilighetsbygg, rekkehus og lignende.

Levekårsundersøkelsen skal legges til grunn ved vurdering av bolig-sammensetning, boligtyper og boligstørrelser.

Krav for tetthet i byggeområdene.

I sentrumsområdet i Vennesla og innen 500 meter fra kollektivtransportens regionale stamnett er minstenorm for tetthet 4 boenheter per dekar og 6 boenheter per dekar ved beslag av jordbruksareal.

Rekkefølge for start på utbygging av nye større boligområder.

Rekkefølge for start på planlegging av nye boligområder, bestemmes i forbindelse med kommunestyrets behandling av kommunens planstrategi (første gang 2012), og listen justeres deretter minimum hver valgperiode, jfr. § 11-9 nr. 4.

Følgende kriterier legges til grunn for vurdering av om utbygging kan starte opp:

- Kommunens behov for nye boliger
- Behovet for boliger i ulike deler av kommunen
- Nærhet til kollektivakser
- Skolekapasitet
- Behov for ny infrastruktur

§ 2.1.2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1)

Områdene skal brukes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt. Der ikke annet fremgår av eldre reguleringsplan, skal maksimum BYA/BRA totalt ikke overstige 120 m², inklusiv bod, anneks og liknende.

§ 2.1.3 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr. 1)

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

Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon.

§ 2.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting (pbl § 11-7 nr. 1)

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, barnehager og kulturinstitusjoner

§ 2.1.5 Fritids- og turistformål (pbl § 11-7 nr. 1)

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder turisme, camping, utleiehytter og leiligheter for utleie. Private fritidsboliger er ikke tillatt.

§ 2.1.6 Råstoffutvinning (pbl § 11-7 nr. 1)

Områdene skal brukes til masseuttak. Uttaksnivå skal fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.1.7 Næringsbebyggelse (pbl § 11-7 nr. 1)

Arealene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 2.1.8 Idrett (pbl § 11-7 nr. 1)

Arealene skal benyttes til idrett med tilhørende anlegg.

§ 2.1.10 Grav- og urnelunder (pbl § 11-7 nr. 1)

Arealene skal brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)

Eksisterende og planlagte veier, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur inngår i arealformålet.

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)

Områdene inkluderer turdrag, parker, friområder, grøntkorridorer, vassdragsmiljøer og naturområder. Innenfor områder avsatt som grønnstruktur er det lov å legge til rette for friluftsliv i form av tursti, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

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

§ 2.4.1 Lokalisering av landbruksbebyggelse i LNF (pbl § 11-11 nr. 1)

I LNF områdene er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring. Ny landbruksbebyggelse skal, dersom det er mulig, ikke plasseres på dyrket mark. Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 60-metersbeltet langs vann og vassdrag der det er alternative brukbare lokaliseringer på eiendommen. Til det vernede vassdraget Songa er byggeavstanden 100 meter. Bebyggelse tillates heller ikke i nedbørsfelt innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning (hensynssone).

§ 2.4.2 Retningslinjer knyttet til eksisterende bebyggelse i LNF (pbl § 11-11)

Bebyggelse i LNF-områder som er i samsvar med formålet, kan gjenoppføres etter brann eller naturkatastrofer.

§ 2.4.3 LNF med spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

For områder avsatt på plankartet etter [pbl § 11-7 nr. 5b](#) til LNF med spredt boligbebyggelse eller spredt fritidsbebyggelse kan det tillates ny bebyggelse med tilhørende anlegg. Antall nye enheter er avmerket på plankartet (vist i figurene nedenfor).

På bebygd boligeiendom kan det tillates oppført mindre tilbygg og påbygg til eksisterende boenhet inntil 50 m² bya/bra. For garasje eller uthus tillates inntil 70 m² grunnflate i 1 etasje. Vilkåret er begrenset slik at maks tillat BYA for sum bebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per enhet er 225 m².

Områder med arealformål LNF med spredt boligbebyggelse

Omr. nr.	Antall boliger	Beliggenhet	Kommentar
1	3	Kildalen	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel
2	3	Lauvås	
3	4	Høversland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsler
4	2	Steinsland S	Vurderes i forhold til kulturlandskap og naturlandskap i området
5	2	Eikeland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsler
6	2	Åmdal i Hægeland	
7	3	Ropstad	
8	4	Reiersdal V	Vurderes i forhold til kulturlandskap og kulturminner i området
10	3	Jepestøl	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsler
11	4	Greibesland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsler
12	3	Homstean V	
13	3	Berge-Vehus	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsler
14	3	Langeland	
15	2	Løyning	
16	8	Røyknes	
17	2	Lie-Horrisland	Vurderes i forhold til kulturlandskap og kulturminner i området
18	5	Åmdal i Vennesla	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsler fra fylkesvei 403
19	2	Skjerkedalen	
20	1	Dynestøl	
22	5	Honnemyr	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsler.
23	4	Eikeland-Verås (ny)	Forutsetter gang-/sykkelvei langs fylkesvei 67 fra Hommefjellet til fylkesvei 405, evt. avtale om deltakelse i finansiering av ny g/s-vei.
Sum	68		

Områder med arealformål LNF med spredt fritidsbebyggelse

Omr. nr.	Antall hytter	Beliggenhet	Kommentar
A	21	Kilefjorden	
B	11	Lauvås	Ikke hytter nær opp til løypetraseen, regionalt friluftsområde
C	10	Høversland	Ikke hytter nær opp til løypetraseen, utgangspunkt for utfartsområde
D	5	Kvellandsv +	
E	10	Topstadv +	
F	2	Langeland	Hytter finnes i området
G	7	Føreland	
H	3	Løyning	
I	3	Holtan	
J	2	Einstabelandsv.	Hytter finnes i området
K	4	N. Jepestølv	
Sum	78		

§ 2.4.4 Bestemmelser for LNF med spredt bolig- eller fritidsbebyggelse

- a. Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- b. Oppføring av bebyggelse for bolig- eller fritidsbebyggelse betinger avkjørselstillatelse og veirett fram til bebyggelsen.
- c. Adkomstveier skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende adkomstveier skal benyttes så langt det er mulig.
- d. Vei skal opparbeides i tråd med krav til tekniske løsninger (jfr. § 1.5)
- e. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.
- f. Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- g. Bygning med innlagt vann må tilkobles offentlig kloakk eller ha utslippstillatelse etter forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg
- h. For fritidsbebyggelsen skal maksimum BYA/BRA totalt ikke overstige 120 m², inklusiv bod, anneks og liknende.
- i. Ved fradeling fra landbrukseiendom av enkelttomter som ikke gis krav om detaljreguleringsplan, må søknaden også behandles etter jordloven.
- j. Bebyggelsen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold (jfr. bl.a. naturmangfoldloven).
- k. Byggegrense mot jordbruksareal (dyrket mark og innmarksbeite) er minimum 15 meter.
- l. Avstanden fra senterlinje kommunal vei skal være minst 15 meter.
- m. Bebyggelsen skal ikke plasseres nær driftsveger, lagerplasser, velteplasser, i viktige natur- og kulturlandskap ([Naturbase](#)) og/eller hvor viktige kulturminner ([Askeladden](#)) blir skadelidende
- n. Det er ikke tillatt å oppføre bolig- eller fritidsbebyggelse nærmere driftsbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftsbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplasser.
- o. Tiltak etter [pbl § 20-1](#) skal ikke plasseres nærmere vann og vassdrag enn 60 meter. Til det vernede vassdraget Songa er byggeavstanden 100 meter eller ikke nærmere enn eksisterende tekniske anlegg (veg, bygninger etc.).

§ 2.5 Vassdrag (pbl § 11- 7 og 11 nr. 3 og 5)

§ 2.5.1 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl § 11-11 nr. 3)

Graving, mudring, utfylling, brygger og andre tiltak som kan forringe områdets natur/-verneverdi eller friluftsverdi for allmennheten kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

§ 2.5.2 Byggegrense langs vann og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

Langs verna vassdrag er det en byggegrense på 100 meter. Langs alle andre vann og vassdrag gjelder en generell byggegrense på 60 meter. Det vil si at i 60-metersbeltet langs vassdrag, bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m ikke tillatt.

Unntatt fra byggegrensen er tilrettelegging for allmennheten i form av tursti, fortøyingsbrygge, toalett og badeplasser.

§ 3. Hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 3.1 Sone med nedslagsfelt til drikkevannskilde (pbl § 11-8 a)

Sonen skal sikre rent drikkevann til innbyggerne. I områder uten reguleringsplan tillates ikke oppført nye bygninger som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til utarbeidelse av nye reguleringsplaner som inneholder formålet bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1) i nedslagsfeltet til drikkevannskilde.

§ 3.2 Sone med støy og fare (pbl § 11-8 a)

Støysonene gjelder for vei. Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse eller annen støyfølsom arealbruk. Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Sone med fareområde gjelder for kraftledninger. Innenfor sonen skal avstandskrav til senterlinje hensynstas ved tiltak etter pbl § 1-6.

§ 3.3 Sone med flom og skred (pbl § 11-8 a)

I områder med flom- eller skredfare skal det ved tiltak etter pbl § 1-6 gjennomføres tiltak som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet.

§ 3.4 Sone med særlig hensyn til landbruk, jfr § 11-8 c (Retningslinje)

Innenfor hensynssone landbruk bør tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området unngås. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet. Følgende områder omfattes av sonen: Kile, Hægeland, Øvrebø, Stallemo, Homme, Ravnås og Kvarstein.

§ 3.5 Sone med særlig hensyn til friluftsliv, jfr. § 11-8 c (Retningslinje)

Innenfor hensynssone friluftsliv bør tiltak som kan forringe områdets kvalitet til bruk for friluftsliv unngås.

§ 3.6 Sone med særlig hensyn til landskap, naturmiljø eller kulturminner/-miljø, jfr § 11-8 c (Retningslinje)

Innenfor hensynssonen skal landskap, naturmiljø og/eller kulturminner/-miljø hensynstas ved tiltak etter pbl § 1-6.

§ 3.7 Sone for båndlegging (pbl. § 11-8 d)

I eksisterende områder vernet etter naturvernloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

§ 3.8.1 Naturreservater med vern i h.h.t. egne forskrifter hjemla i Naturvernloven.

Naturreservater i Vennesla kommune er:

- Sognevannet naturreservat (våtmark, viktig våtmarksområde, rikt og særpreget fugleliv)
- Paulen naturreservat (barskog, variert og relativt lite påvirket barskogområde)
- Skråstadheia naturreservat (barskog, variert kystnær skog)

Gjeldende forskrifter for det enkelte naturreservat finner en ved å gå inn på lokale forskrifter på www.lovdata.no.

§ 3.8.2 Varig vernede vassdrag

Verna vassdrag i Vennesla kommune er:

- Songa vassdraget

Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag finner en ved å gå inn på <http://www.lovdata.no>.

§ 3.8.3 Fredet veistrekning

Del av riksvei 9 er fredet.