

I. BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – BIRKENES KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 6. september 2011 i sak 048/11

I områder hvor arealdelen bare angir hovedformål for arealbruk, skal det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser som klargjør vilkårene for bruk og vern av arealene. Bestemmelsene er juridisk bindende med henvisning til Plan- og bygningslovens (PBL), Jfr. §§ 11-9 til 11-11.

Kapittel 1

Virkeområde og forhold til eksisterende planer

§ 1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjelder for arealdelen av kommuneplanen i Birkenes kommune 2010 – 2021

§ 1.2 Forhold til andre planer

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner går foran kommuneplanens arealdel med bestemmelser. Unntak gjelder for sentrumsplanen av 1995 der kommuneplanen har krav om høyere utnyttning av arealene, jfr. § 2.2

Kapittel 2

Generelle bestemmelser

§ 2.1 Virkeområde

Kapittel 2 gjelder med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder innenfor kommuneplanens arealdel, uavhengig av planformål.

§ 2.2 Grad av utnyttning (PBL § 11-9 nr. 5)

For areal regulert til sentrumsformål stilles krav om høy utnyttning. Handel/service næring i 1 etg. Og minst 4 boenheter pr/daa (dette er inkl. fellesarealer, vei, parkering etc.) For å styrke sentrum, legges det opp til høy utnyttning ved omdisponering av arealene i nærheten av sentrum.

§ 2.3 Tiltak langs vann og vassdrag(PBL §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.)

Det er forbudt å sette i verk tiltak etter § 20-1 og 20-2. i plan- og bygningsloven der det er markert et eget restriksjonsbelte langs vann og vassdrag, samt også i et belte på 50 m langs øvrige vann og vassdrag større enn 15 da. (målt fra strandlinjen i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.) Langs Tovdalsvassdraget skal ”Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag” pkt. nr. 4 benyttes ved vurdering av tiltak.

Unntak gjelder for:

- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtfesteloven.
- Bygging av Mikro/minikraftverk jf. § 4.3
- Tiltak som vurderes å lette tilgjengeligheten for allmennheten til vann og vassdrag og tilrettelegging for økt bruk til friluftaktiviteter.
- Slike tiltak kan tillates etter plan dersom de ikke har negative konsekvenser for natur og miljø.

For Ogge-området skal det tas initiativ til å utarbeide en felles områdeplan sammen med Iveland. Frem til området inngår i en slik plan, eller tilsvarende felles plan, skal det føres en restriktiv holdning med tanke på utbygging.

§ 2.4 Universell utforming (PBLs § 11-9 nr. 1)

I sentrum skal minimum 70 % av alle boenheter gis universell utforming ved nybygg eller ved omfattende restaurering/ombygging av eksisterende bygninger. Tilsvarende skal alt areal på gateplan være universelt utformet. For andre større bolig områder, > 10 boenheter, skal 50 % av boenhetene være universelt utformet. Det skal stilles krav til universell utforming ved opparbeiding av felles uteareal/lekeplasser og andre publikumsrettede tiltak.

§ 2.5 Miljøvennlige bygg og plan for redusert klimabelastning (PBL § 11-9 nr 3. og 6.)

Det kan stilles krav til materialer og tekniske løsninger som bidrar til å redusere klimabelastningen. Klimaplan for Knutepunkt Sør er vedtatt av Birkenes kommunestyre.

§ 2.6 Estetiske bestemmelser (PBL §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.) og § 1.1. 5. ledd

For alle tiltak kan det stilles krav til en redegjørelse som viser tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

§ 2.7 Krav til uteplasser (PBL § 11-9 nr 5.)

I reguleringsplaner skal det avsettes tilstrekkelig med grøntområder. Arealene skal gi beboerne mulighet for lek og aktivitet til alle årstider, jfr pkt. 2.7. i retningslinjer.

§ 2.8 Krav om hensyn til grønnstruktur (PBL § 11-9 nr 6.)

For boligområder og fritidsbebyggelse skal grønnstruktur ivaretas gjennom reguleringsplanen. Følgende områder markert med hensynssone for grønnstruktur, skal bevares/utvikles som sentrumsnære grøntområder: Møllebekkdalen, og Osebekkdalen på Birkeland samt strandsonen rundt sentrumsnære vann/elv (Valtjønn, Berse, Haugevann, Espe og Tovdalselva). Dette skal følges opp ved revisjon eller nye reguleringsplaner for de aktuelle områdene. Ingen utbygging skal gjennomføres slik at allmennhetens tilgang til strand, friluftsområder og vannområder hindres.

§ 2.8. 1 Buffersone

Det skal sikres en buffersone på 50 meter til viktige biotoper, naturområder og friluftsområder når det tillates nye tiltak etter Plan og bygningsloven.

Kapittel 3

Fremtidige områder for bebyggelse og anlegg, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 11-7 nr.1 og 2)

§ 3.1 Virkeområde

Kapittel 3 gjelder med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, og områder avsatt til fremtidige samferdselsanlegg og infrastruktur, uavhengig av underformål.

§ 3.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.) § 20-1 og 20-2 unntatt 20-1 c, h, l og j

Det kan ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven før området inngår i reguleringsplan. Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995 nr. 23 skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene. Det må tas hensyn til skredutsatte områder. Det gjelder både snøskred og steinsprang. Kart kan framskaffes. Se statnett.no

§ 3.3 Vilkår for gjennomføring av planen/rekkefølgebestemmelser og utforming av bebyggelse/anlegg/konstruksjoner (PBL § 11-9 nr 4)

a) De enkelte byggeområdene regnes ikke som ferdigstilt før kommunaltekniske anlegg er etablert. Lekeareal i samsvar med 2.7 og gang-/sykkelveg som framgår av kommuneplanen regnes som kommunaltekniske anlegg.

b) Utbygging av framtidige boligområder kan ikke skje før gang- og

sykkelveger er utbygd, skolevei er sikret og området er tilrettelagt for kollektivtrafikk.

c) Terrenginngrep skal utføres skånsomt og tilpasses omgivelsene med naturlige overganger jfr. § 2.6

d) Nye byggeområder skal ta hensyn til flomfare jfr. flomsonekart for Flaksvann fra NVE. På de beregnede høydene skal det legges en sikkerhetsmargin på 30 cm. Boligområder og forretningsbygg må bygges over koten for 200-årsflom +30 cm. Dette gjelder også for bygg på industriområdet ved Tollenes og viktig infrastruktur.

§ 3.4 Krav til utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr 2)

Ved større tiltak, skal kommunen kreve at det skal opprettes utbyggingsavtale for å sikre at kommunens bestemmelser gitt i arealdelen av kommuneplanen eller i reguleringsplan blir gjennomført som forventet. Jf. (PBL § 17-2) Avtalen skal gjelde forhold som kommunen mener er nødvendig for å oppnå ønsket utvikling på forskjellige områder jf. (PBL 17-3) Det skal legges til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

§ 3.5 Områder avsatt til næringsformål

§3.5.1 Arealbruk og lokalisering for næringsområder (PBL § 11-9 nr 5)

A) Virksomheter skal lokaliseres utenfor sentrumsområdene av Birkeland, Herefoss og Engesland hvis arealkravene er over 1000m².

B) Kriterier for lokalisering av næring i eksisterende og framtidige næringsområder:

Birkeland sentrum: I disse områdene skal det være arbeidsintensiv næringsvirksomhet som handel, service, kontorvirksomhet og lett industri. Næringsområder skal lokaliseres slik at de er i samsvar med Areal og transportplan for Kristiansandsregionen.

C) Nye nærings- og boligområder skal avgrensnes i forhold til hverandre for å unngå konflikter.

D) Det tillates ikke etablert eller utvidet handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på mer enn 3000 m² utenfor definerte sentrumsområder på Birkeland, Herefoss og Engesland jf. regional delplan for senterstruktur og handel. Planlagte midlertidige tiltak skal forelegges regional kulturminnevernmyndighet til godkjenning før tiltaket kan settes i verk. Ved regulering for massetak skal planen avklare etterbruken av området. Det må tas hensyn til sulfidholdig fjell ved tilbakefylling. Plan kreves.

Det må tas hensyn til skredutsatte områder. Det gjelder både snøskred og steinsprang

Områder ved Toplandsheia avsatt til kombinert formål erverv og fritidsbebyggelse:

I tillegg til fritidsbebyggelse kan det lokaliseres reiselivsnæring her. Fjæringsbekk og Tjærestrøm: Reiselivsnæring kan tillates etter plan.

§3.6 Områder avsatt til fritidsbebyggelse

3.6.1 Område for fritidsbebyggelse ved Førevatn/Himmelsyna (PBL § 11-9 nr 5 og 6)

Utbyggingsavtale skal utarbeides for området avsatt til hyttebygging før igangsettings-tillatelse gis. Fokus skal være tilrettelegging for allmenheten.

Det skal utarbeides en detaljplan for området som bla viser atkomstvei, parkeringsplasser og løypetraseer.

§3.6.2 Utforming av bebyggelse/anlegg/konstruksjoner (PBL § 11-9 nr 3, 5 og 6)

Maksimalt tillatt bebyggelse er 150 m² BYA som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og/eller anneks kan oppføres som egen (egne) bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm pr bygning. Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 m og mønehøyde 5,5 m.

Bebyggelsen skal legges lavest mulig i terrenget. Oppfylling eller nedsenking av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Pilarer for bygninger eller terrasser skal ikke være høyere enn 1 m.

Planlegging av nye områder for fritidsboliger skal sees i sammenheng med eksisterende områder. Der det er behov for oppgradering av infrastruktur (vei, vann og avløpsløsninger) og mulighet for fortetting i eksisterende områder skal det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde.

Kommer det inn planforslag for delområder i områder som bør ses i sammenheng, vil kommunen ikke fremme disse planene før de samordnes og viser en helhetlig plan.

Der områder for fremtidig fritidsbebyggelse grenser til vann, må reguleringsplanen vise løsning for brygge/båtopplag/båtplasser og friområde for allmenn ferdsel langs vannet. Friområder/formålsgrenser i byggeområdene som er avsatt ved Ogge skal innarbeides i reguleringsplan som vist i rapporten "Utvikling og bevaring av Ogge-området", 2005.

§3.8 Skogshusvær

Definert jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker av 24. juni 2003: Mindre, frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks- og/eller skogbruksområder. Bebygd areal må være maksimum 15 m², mønehøyde maks 3,0 m og gesimshøyde maks 2,5 m. Tiltaket må ikke føre til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser. Eventuell godkjennelse fra nabo må være i orden.

Kapittel 4

Områder for landbruks-, natur og friluftsmål (LNF områder)

§ 4.1 Virkeområde

Kapittel 4 gjelder med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt til landbruks-, natur-, og friluftsmål.

§ 4.2 Plankrav (PBL §11-9 nr 1.)

Det stilles ikke krav til reguleringsplan for tiltak som faller inn under bestemmelsene i § 4.3 eller § 4.4. (jf. PBL § 11-11 nr 1 og 2) Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995 nr. 23 skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene.

§ 4.3 Områder avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL §11-7 nr 5 a.)

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. For at tillatelse skal kunne gis etter denne bestemmelse må tiltaket være i samsvar med ett av punktene nedenfor. Hvis ikke gjelder § 4.2 om plankrav.

1. Tiltaket inngår i LNF formålet jf. veileder T-1443 om plan og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005
2. Tiltaket gjelder vannkraftverk hvor det ikke er stilt krav til konsesjon etter vassressurslova samtidig som punkt 1 -7 i § 4.4 ivaretas.
3. Tiltak der bygninger skal utvides eller nyoppføres skal disse planene avklares i forhold til undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9 gjennom å forelegge for regional kulturminnevernmyndighet til uttalelse. Bebyggelsen må ikke ligge nærmere viktige viltbiotoper, naturområder eller friluftsområder vist som hensynssoner i kart enn 50 meter

Områder avsatt til spredt boligbebyggelse i denne plan. For at tillatelse skal kunne gis etter denne bestemmelse må punktene nedenfor være oppfylt. Hvis ikke gjelder § 4.2. om plankrav.

§4.4 Sone med særlige hensyn til landbruk (jfr. PBL § 11-8)

De viktigste jordbruksarealene i Ytterdalen og på Tveide er markert med sone med hensynssone landbruk.

§4.5 Masseuttak i denne plan

Det skal stilles krav om reguleringsplan for nye masseuttak. Det skal stilles krav om å utarbeide reguleringsplan innen 2 år for eksisterende masseuttak. Planen skal inneholde plan for tilbakeføring til jordbruks- og eller skogbruksareal. Birkenes kommune kan sette tidsfrist for tilbakeføringen. Gamle felt må avsluttes og tilbakeføres før nytt kan settes i gang. Jfr § 20-2 i PBL og § 20-4, 2 ledd bokstav a samt PBL § 30-4, lov av 8. mai 2009 nr 27

§4.6 Hensynssoner storulykkebedrift

Alle tiltak innenfor sonen sendes på høring til 3B, kommunelegen, kommunenes beredskapskoordinator, Fylkesmannens beredskapsenhet og Brannvesenet.

§4.7 Hensynssoner kraftlinjer

Skal følge de bestemmelser som til enhver tid følger for gjeldende type kraftlinjer.

§4.8 Hensynssoner drikkevann:

Det må tas hensyn til avrenningsområder i nærhet av drikkevannskilder. Drikkevannskilder må ikke bli utsatt for farlige utslipp som kan ødelegge drikkevannet. Drikkevannskildene i Birkeland sentrum er dypvannsbrønner i Flakksvann. Det kan ikke slippes urenheter eller

farlige stoffer ut i Flakksvann eller elv/bekk som kan forurense drikkevann, eller som ødelegger miljøet for fisk og dyr.

§4.9 Hensynssooner skredfare:

Det er avmerket områder hvor steinsprang har forekommet, og NVE har laget aktsomhetskart som legges ut som valg i Gis-løsningen. Disse kartene må legges til grunn når nye områder skal bebygges.

II. GENERELLE RETNINGSLINJER TIL KOMMUNE-PLANENS AREALDEL

2.1 Plankrav

Birkenes kommunes liste med krav til plan skal brukes ved reguleringsplanlegging. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse fra fagkyndig aktør inngår som del av plankravet. Det kan gis dispensasjon fra plankravet for til- og ombygging av eksisterende fritidsbebyggelse, såfremt bebygd areal (BYA) som sum av alle bygningene på eiendommen ikke overskrider 150m². Reguleringsplaner skal ha en utstrekning som sikrer areal til sikker skoleveg (gang/sykkelveg) og trygg atkomst til andre viktige målpunkt for barn, samt lekeareal i samsvar med pkt. 2.7 under. Dersom eksisterende sikret areal finnes innenfor avstandsgrensene i pkt. 2.7, kan dette inngå i lekearealet, men det skal redegjøres for forholdet i tilknytning til planen. Reguleringsplaner skal ha en avgrensing som sikrer viktige hensyn til landskaps og grønnsstruktur og tilpassing til fysiske kulturminner. Det er kommunens ansvar å holde rede på lokaliteter med forurenset grunn og påse at grunnforhold blir vurdert i forbindelse med bygge- og delesaker. (Sulfidholdig fjell) Vegvesenets rammeplan for avkjørsel gjelder for hele kommunen

2.1.1 Vegetasjon og terrenginngrep

A) Terrenginngrep for veger og ledninger/kabler skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Fjellskjæringer skal så langt som mulig unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

B) Ved reguleringsplanlegging og byggetiltak skal eksisterende vegetasjon registreres og kartfestes. Bygeområder for fritidsbebyggelse er normalt unntatt.

C) For hele planområdet gjelder at vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon, f.eks. skjermsoner, skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

2.2 Grad av utnytting § 2.2

Kommunen skal ha en restriktiv politikk med tanke på omdisponering av jordbruksareal til boligbygging. I de tilfeller kommunen likevel finner dette hensiktsmessig med tanke på fortetting/styrking av sentrum, skal tilsvarende krav om høy utnytting gjelde. Nærhet til sentrum defineres til 1 km fra Fritunkrysset.

2.2.1 Støy

For nye boliger skal støy fra veg- og jernbanetraffikk ikke overstige disse støynivåene: Ekvivalent støynivå (døgn) innendørs 30 dbA og maksimalt støynivå natt (kl. 22 - 06) innendørs: 45 dbA.

Ekvivalent støynivå på uteoppholdsarealer 55 dbA. For støy fra andre kilder gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjer for barnehager, skoler og helseinstitusjoner: Ekvivalent støynivå på uteoppholdsarealer 50 dbA. Jfr T-1442, retningslinjer for behandling av støy i arealbehandlingen. Ved etablering av støyskjærmer skal det legges spesiell vekt på estetisk utforming.

2.3 Restaurering av kulturminner langs Tovdalselva

Gjenreising av bygg som har historisk interesse er positivt, og kan anses som en grunn for

dispensasjon.(PBL § 19-2) Tiltakene skal ikke komme i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturvern, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Forutsetningen er også at området ikke blir mer privatisert eller at det restaurerte bygget får større dimensjoner enn det opprinnelige. Forvaltningen av Stigselvassdraget skal skje i tråd med "Vassdragsplan for Stigselvassdraget" vedtatt av kommunestyret 09.05.96.

2.5 Miljøvennlige bygg (§ 2.5)

Birkenes kommune har godkjent Klimaplan for Knutepunkt Sørlandet. Denne planen gir retningslinjer for hvilke krav som skal stilles samt for hvilke tiltak det kan stilles krav.

2.6 Estetikk (§ 2.6)

Det kan pålegges tiltakshaver å utføre nærmere definerte tiltak for å tilfredsstille planens krav og retningslinjer til estetikk. Dette vil være spesielt aktuelt for overgangene mellom forskjellig arealbruk.

2.7 Krav til uteplasser (§ 2.7)

For hver bolig skal det finnes areal tilsvarende:

- Sandlekeplass for de minste barna, 100 - 150 m²
- Sentralt lekefelt for litt større barn, 2 – 3 da med maksimal gangavstand 400 m.
- Ballfelt, 3 – 6 da, gangavstand ikke over 400 m

Krav til felles plan:

Utendørs oppholds-, leke- og aktivitetsarealer skal ha en sentral beliggenhet og variert topografi for forskjellige aktiviteter. De skal være opparbeidet og utstyrt for formålet og aktuell aldersgruppe. Sandlekeplass skal ha sandkasse og bord og benker for store og små. Sentralt lekefelt skal i tillegg ha ballfelt, huske, og to andre lekeinnsallasjoner for større barn. Variert natur kan, etter kommunens skjønn, erstatte opparbeiding og utstyr, dersom kvalitetene dokumenteres i tekst og bilder. Områdene skal tilpasses vær, vind og solforhold midt på dagen, og være minst mulig utsatt for trafikkstøy/forurensing. Lekeplasser skal ikke ligge i nærheten av høgspenteledning. Hovedadkomsten skal være langs gang/sykelsti, fortau eller lite trafikkert vei. Kommunen kan stille krav til felles plan for større områder. (detaljreguleringsplan). For sentrum gjelder egne bestemmelser som vedtas i område-reguleringsplan som et ledd i stedsutviklingsprosjektet.

2.9 Krav til parkering (§ 2.9)

For å forhindre at det ved fortetting eller nyanlegg av boområder oppstår mangel på egnede parkeringsarealer for boenhetene gis følgende retningslinjer:

Det skal avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr bolig. For hybelleiligheter inntil 70 m² skal det avsettes og opparbeides en parkeringsplass. For leiligheter i sentrum skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. For hver 10. boenhet skal det tilrettelegges plass for handikappede. For handel og kontor i sentrum og for alle næringsarealer, skal det avsettes plass til parkering og tilrettelegges parkering for handikappede etter den til enhver tid gjeldende sentrumsplan. Større parkeringsplasser for overflateparkering skal deles opp med grøntanlegg.

Kulturlandskap

I kulturlandskapet er det verdier knyttet til naturforhold, kulturhistorie, landskap, jordbruk, skogbruk og historie. I arealplaner, utbyggingssaker og ved landbruksdrift skal hensynet til Kulturlandskapsverdier ivaretas. Kulturminner og dets nærmeste omgivelser skal bevares. Ny bebyggelse skal tilpasses kulturlandskapet med hensyn til utforming av bebyggelse og plassering i landskapet. Skogbryn, kantsoner, åkerholmer og andre restarealer mot innmark bør ikke fjernes. Det samme gjelder steingjerder. Gamle ferdselsveier bør opprettholdes. Det åpne landskapet med dyrka mark, beiter og hamnehager skal søkes opprettholdt. Det stimuleres til økt innmarksbeiting. Gjenværende åpne grøfter, bekker og

tjern bør ikke lukkes. Vegetasjonen ved bekker og elvekanter skal bevares og utvikles ved aktiv skjøtsel. Kjemisk vegetasjonsbekjempelse langs bekker, vannkanter og veier skal ikke finne sted med mindre dette er et ledd i skjøtsel av kulturlandskapet. Det skal tas hensyn til strandsonen. Ved skogsdrift i områdene inntil tettstedene bør det tas spesielt hensyn til områdenes verdi for rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet slik at stier, løyper og utfartsårer ikke stenges. Viktige grønnkorridorer fra boligområdene skal ikke forringes

III. OMRÅDER AVSATT TIL UTBYGGINGSFORMÅL (BYGGEOMRÅDER)

Birkenes kommune skal:

- vektlegge estetikk, harmoni, miljø og mangfold.
- ta vare på de kulturelle røttene, og særpreg i natur og byggeskikk.
- ta imot de nye trendene på en tilpasset måte.
- vektlegge miljøretta utbygging, inkludert grøntarealer
-

For større byggeprosjekter (>20 boliger/>500 m² bruksareal) eller viktige byggetiltak kan kommunen kreve at det legges fram alternative løsninger for utnyttelsen av området.

Det bør legges inn en variasjon i boligmassen som tar hensyn til alle befolkningsgrupper. Med tilrettelegging for kollektivtrafikk menes plassering og anlegg av bussholdeplasser med nødvendig tilgjengelighet. Hvordan infrastruktur skal etableres, skal klarlegges gjennom en avtale mellom utbygger og kommunen (utbyggingsavtale). Avtalen skal være ferdig forhandlet før utbygging av området godkjennes.

3.2 Retningslinjer til § 3.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr 1.)

For områder med rekkefølgekrav til infrastruktur skal det utarbeides en områdeplan med felles planlegging for de berørte eiendommene. Områdeplanen skal ta hensyn til boligbygging, offentlige formål, friluftsliv, kulturlandskap, infrastruktur med mer. For området Rødlende (Rennehaven – Vassbotten) skal interesser knyttet til friluftsliv prioriteres høyest.

3.5 Områder avsatt til næringsformål

Med lett industri menes industri som ikke påfører naboene vesentlige ulemper med hensyn til støy og trafikkmengde. Detaljvarehandel skal ikke lokaliseres utenfor områder avsatt til senterområde, bortsett fra dagligvarebutikker som betjener lokalmiljøene, bensinstasjoner og forretninger som selger plasskrevende varer. Oppføring av plasthaller/brakker kan bare tillates for avgrensede tidsrom. Utendørslagring kan tillates når det dokumenteres at dette er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet for innsyn. Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket.

IV. Områder for landbruks-, natur og friluftformål (LNF områder)

4.3 Retningslinjer for LNF-områder og fremtidig spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring

Etablering av ny næringsvirksomhet som skaper arbeidsplasser i distriktene er positivt og kan tillates dersom tiltaket ikke kommer i vesentlig konflikt med formål, bestemmelser og retningslinjer i denne eller andre overordnede planer. Eksisterende (konsesjonsbelagte) gårdsbruk skal derfor kunne styrke næringsgrunnlaget, også med tilleggsnæring som ikke

nødvendigvis er tilknyttet stedbunden næring. Annen næringsetablering av mindre omfang kan også tillates etter samme bestemmelser. Kriterieliste og dokumentasjonskrav til søknad om ervervstiltak i LNF-områder:

Vedlagt søknaden skal det følge en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket. Beskrivelsen skal begrunne realismen i prosjektet, angi konsekvensene av tiltaket og vise en økonomisk kalkyle.

Videre skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:

- Kulturminne
- Nøkkelbiotop/rødlistearter, naturtyper
- Samfunnsikkerhet; flomfare og rasutsatte områder
- Dyrket mark
- Verneverdiene i verna vassdrag (Stigselv og Tovdalselva)
- Verneområder etter naturvernloven eller inngrepsfrie naturområder (INON)
- Nedslagfelt og arealer som leder til drikkevann.

Vedlagt søknaden skal det foreligge en vurdering av tiltaket i forhold til nedenstående liste. Dersom det er store konflikter med kriteriene i forhold til samfunnsnyten av tiltaket, kan tiltaket avslås.

- Produktivt landbruksareal (forliggende NIJOS-registreringer)
 - Geologiske ressurser (registreringer fra NGU) (Sulfidholdig fjell)
 - Vannforsyningskilde/resipient
 - Viktige kulturlandskap
 - Verneverdige bygninger
 - Viktige friluftsområder, spesielt i forhold til stier og løyper, jakt- og fiskeinteresser
 - (tiltaket må ikke hindre viktige allmenne friluftinteresser)
 - Viltbiotop/trekkruke (jfr viltkart og MIS-registreringer)
 - Landskapsvirkning, forholdet til visuelt eksponerte arealer; høydedrag og lignende
 - (må beskrives i hvert tilfelle)
 - Trafikksikker adkomst
 - Nabobebyggelse
 - Bebyggelsesstrukturen på tunet
 - For øvrig gjelder retningslinjene om forvaltning av kulturlandskapet
- Det er et krav at Risiko og sårbarhetsanalyse utføres av godkjent aktør.

4.3.1 Vannkraftverk

Dersom det er vurdert at kraftutbygging kan skje uten videre konsesjonsbehandling, er det allerede vurdert at tiltaket har liten negativ innvirkning på andre forhold og interesser i vassdraget. Tiltaket bør derfor kunne tillates uten videre krav til plan. Vesentlige terrenginngrep, omfattende veg/rørgateanlegg osv. vil føre til plankrav.

4.4 Spredt boligbebyggelse

Spredt boligbygging er ønskelig nær eksisterende bebyggelse i LNF-områdene for å opprettholde bosettingen i distriktene, dersom det ikke vesentlig strider mot landbruk-, natur- og friluftinteresser. Innenfor områder avsatt til Landbruks-, natur- og friluftformål § 11-7. nr 5. gjelder følgende retningslinjer:

Nye bygg bør ligge nærmere enn 150 meter fra vinterbrøytet veg og i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og ikke danne silhuett eller endre landskapet ved å ”punkttere” urørte områder. Fradeling av ”Småbrukstomter” som bidrar til opprettholdelse eller styrking av kulturlandskapet ved kontrakt om rydding, nydyrking og beite skal normalt tillates.

Bygninger skal plasseres slik at arealene får en god arrondering og for øvrig være i samsvar

med § 4.4 punkt 1 -7. Landbruksareal bør normalt følge landbrukseiendommen, langsiktig leiekontrakt for landbruksarealer eller areal som skal nydyrkes skal følge søknaden. Andre løsninger som ivaretar jordvernet kan vurderes. Før det blir gitt tillatelse til deling av tomt eller tiltak på ubebygde tomt, skal kommunen godkjenne plan for vannforsyning og avløpsløsning/utslippssøknad. Vannforsyning skal skje fra en iht. plan- og bygningsloven hygienisk betryggende og tilstrekkelig vannkilde.

Av hensyn til landskapsbildet bør takdekking utføres med et materiale som ikke skiller seg vesentlig ut fra omgivelsene. Før tomt fradeles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven, jfr. pbl § 27-2. På tomter eller i områder der det er aktuelt å infiltrere avløpsvann i grunnen, skal slikt område lokaliseres på steder der det ikke er fare for at drikkevanns-, badevanns- eller friluftslivsinteresser blir skadelidende, herunder også forholdene for fisk, fauna og dyreliv i vann. Plassering og utforming av avkjøringer og veikryss, samt utvidet bruk av eksisterende, skal godkjennes av veimyndigheten (Vegloven § 40), det samme gjelder ved avvik fra veglovens bestemmelser om byggegrenser.

Fremføring av strøm og teletjenester må avklares med respektive selskaper.

Omkringliggende terreng skal ikke påføres større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.

For eksisterende boligbygg kan det tillates mindre byggearbeid forutsatt at tiltaket ikke øker antall boenheter eller at de ikke er i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturvern, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. Eksisterende boliger er avmerket på digital kartbase i Birkenes kommune.

4.4 1 Områder avsatt til spredt boligbebyggelse i LNF-områder Grendesområder

Tiltaket gjelder oppføring av inntil det antall boliger som er avmerket i plankartet, innenfor det spesifiserte området. Det stilles følgende krav før byggetillatelse kan gis:

- Før utbygging påbegynnes, skal det foreligge en skisse som viser tomter og infrastruktur, inkludert vann og avløp, slik at en god helhetlig utnyttelse av området sikres.
- Bygninger skal underordne seg markerte landskapsdrag og terrengformasjoner og ha møneretning hovedsaklig parallelt med høydekurvene.
- Alle bygninger og konstruksjoner tilpasses terreng og landskap slik at tiltaket harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen.
- Gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.
- Bygningene skal lokaliseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvern, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturvern, kulturlandskap og samfunnssikkerhet
- Det stilles krav om 50 meter buffersone mot dyrka mark
- Vesentlige terrenginngrep skal unngås. Synlig fylling/skjæring over 1,5 meter tillates ikke.

4.5 LNF-områder med spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-7, nr5 b).

Avgrensede områder hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt.

For områder avsatt til fremtidig spredt fritidsbebyggelse gjelder følgende:

a) Før utbygging påbegynnes, skal det foreligge en skisse som viser tomter og eventuelle interne vegger slik at en god helhetlig utnyttelse av området sikres.

b) Maksimalt tillatt bebyggelse er 150 m² BYA som sum av alle bygninger på tomte, hvorav uthus og/eller anneks kan oppføres som egen (egne) bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm pr bygning. Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil

3,5 m og mønehøyde 5,5 m. Oppfylling eller nedsenking av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Pilarer for bygninger eller terrasser skal ikke være høyere enn 1 m

c) Bygninger skal underordne seg markerte landskapsdrag og terrengformasjoner, ha møneretning i hovedsak parallelt med høydekurvene.

d) Fradeling av tomter og plassering av bygninger skal skje på en slik måte at gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.

e) Bygningene skal lokaliseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturvern, kulturlandskap og samfunnsikkerhet. Det kan gis dispensasjon fra plankravet for til- og ombygging av eksisterende fritidsbebyggelse, såfremt bebygd areal (BYA) som sum av alle bygningene på eiendommen ikke overskrider 150 m², og det ikke er konflikter i forhold til landskaps- og friluftsinnteresser. For eksisterende fritidsbebyggelse beliggende i strandsonen kan det gis dispensasjon for tilsvarende tiltak inntil 60 m² BYA. Det er ikke avmerket egen sone for eksisterende spredt fritidsbebyggelse, retningslinjene gjelder alle LNF-områdene på plankartet. Eksisterende fritidsbebyggelse er avmerket på digital kartbase. Takdekking bør utføres med et materiale som ikke skiller seg vesentlig ut fra omgivelsene. Områder for fremtidig spredt fritidsbebyggelse er avmerket på plankartet Bebyggelse må ikke komme i konflikt med kulturminne/miljøinteresser. Jfr undersøkelsesplikten kulturminneloven §9.

4.6 Soner med særlige hensyn for landbruk

Jordbruksarealene skal sikres ved at dyrket eller dyrkbar mark ikke omdisponeres til annet formål. Det skal ikke gjøres tiltak som kan gi driftsulemper for landbruket. Avstanden fra dyrket mark til andre tiltak skal minimum være 50 meter. Avstanden må likevel tilpasses topografiske forhold slik at man får gode og naturlige avgrensinger. Nye boligfelt må ikke legges nærmere enn 50 meter.

4.7 Hensynssoner for storulykkesrisikosoner I Storulykkesrisikosoner 3B vil det være hensikten at tiltak som søkes om i sonen skal ut på en bredere høring jfr bestemmelsens § 4.8.

Klimaendringer og klimatilpasning

Dette er en ny type utfordring for kommunen. Dette er tatt med i ”Regional klimaplan for kommunene i Knutepunkt Sør” Klimaplanen er godkjent av Birkenes kommunestyre..