

## BESTEMMELSER TIL AREALDEL, KOMMUNEPLAN FOR BJERKREIM 2014 – 2026

Sist revidert: 2.9.2015

### FORMÅL MED PLANEN:

Sikre bærekraftig utvikling av kommunen. Legge til rette for hensiktsmessig arealbruk.

### BESTEMMELSER:

#### § 1 Forhold til eksisterende reguleringsplaner

Alle vedtatte reguleringsplaner innenfor planområdet, hvor arealformål samsvarer med kommuneplan, opprettholdes. Unntak fra dette er reguleringsplan for Vikeså sentrum, vedtatt i 1999, disposisjonsplan for Timberhogget, vedtatt i 1981, og disposisjonsplan for Stølsknuten hytteområde, vedtatt i 1984.

#### § 2 Bestemmelser som gjelder hele planområdet

##### § 2.1 Krav om regulering (Pbl § 11-9):

Innenfor planområdet kan det ikke gjennomføres anlegg eller tiltak etter Pbl § 20-2 bokstav a) samt opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m., uten at området er omfattet av reguleringsplan. Tiltak i LNFR-område er unntatt fra kravet om reguleringsplan så fremt de har direkte tilknytning til stedbunden næring. Kravet om reguleringsplan gjelder heller ikke for turveger, som er vist i kommuneplankartet, dersom de anlegges med maksimal bredde 2 m og med enkel opparbeidelse.

Drift av campingplass må ikke skje uten at det er utarbeidet reguleringsplan for området. Etablering av installasjoner og anlegg på campingplass må være i tråd med godkjent plan.

For mini- og småkraftverk gjelder kravet om reguleringsplan dersom anlegget ikke er konsesjonspliktig.

##### § 2.2 Sikkerhet mot flom (TEK § 7-2)

For nye byggetiltak langs vassdrag må sikkerhet mot flom dokumenteres/vurderes.

For flomkartlagte områder skal overflate gulv tilsvare flomhøydene som fremkommer i flomsonekart for byggets sikkerhetsklasse pluss en nødvendig sikkerhetsmargin.

### § 2.3 Forbudssone langs vassdrag (Pbl § 1-8):

Det tillates ikke bygging av boliger og fritidsboliger og annet arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav a) samt opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m. i:

- 100 m-sonen fra hovedløpet langs verna vassdrag
- 30 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs verna vassdrag
- 50 m-sonen langs hovedløpet langs andre vassdrag
- 30 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs andre vassdrag

I LNF-områder hvor det er etablert dyrka mark og gjødsla kulturbeite ned til vannstreng i vassdrag, tillates det ikke bygging av boliger og fritidsboliger og annet arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav a) samt opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m. i:

- 30 m-sonen fra hovedløpet langs verna vassdrag
- 20 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs verna vassdrag
- 30 m-sonen til hovedløpet langs andre vassdrag
- 20 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs andre vassdrag

Alle former for utfylling i vassdraget er forbudt.

Forbudssonen er likevel ikke til hinder for:

- fasadeendringer og alminnelig vedlikehold av eksisterende bygninger
- riving av bygninger eller bygningsdeler
- fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova

Etter vurdering av sikkerhet (flom/ras), økologiske forhold og friluftsliv, kan annen byggegrense fastsettes i reguleringsplan.

### § 2.4 Hensyn til kulturminner

Tiltak unntatt det generelle plankravet innenfor LNFR-områder må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjæmmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Søknader som gjelder tiltak i landbruket, som veger, bygg, nydyrking, utplanering etc., eller turveger, skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering i henhold til Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9.

Det må vurderes om tiltak som er unntatt det generelle plankravet kan komme i konflikt med prioriterte nyere tids kulturminner (ikke automatisk fredete kulturminner). Om nødvendig må tiltakene sendes til kulturminnemyndighetene for vurdering, jf. Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9.

### § 2.5 Bestemmelse om håndtering av overvann

Ny utbygging og tiltak skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Et aktuelt virkemiddel for å unngå økte flomproblemer er lokal infiltrasjon og fordrøyning av overvann.

Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensning til vassdrag. I nødvendig grad skal tiltak som sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng og renseparker anlegges for å hindre forurensning. Tiltakene skal planlegges og anlegges før søknadspliktige tiltak blir igangsatt.

### **§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg (Pbl § 11-7 og § 11-10)**

Følgende rekkefølgekrav er gjeldende for utbygging av de ulike boligområdene:

- Hunnadalen skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B13 kan bygges ut
- B13 skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B15 kan bygges ut
- B15 skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B14 kan bygges ut
- B20 skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B19 kan bygges ut

Ny bebyggelse skal underordnes terreng, slik at det ikke oppstår horisontvirkninger eller unødig høye fyllinger og skjæringer ved utplanering eller veiføring. Ved hellende terreng skal utplanering av store sammenhengende områder unngås.

Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av offentlige områder, felles utearealer og adkomstsoner.

#### **§ 3.1 Områder for boligbebyggelse**

I alle nye boligområder skal det tilrettelegges for eneboliger med tetthet på 1 til 1,5 boliger pr. daa. Utnyttingsgraden beregnes ut fra areal som samlet utgjør/avsettes til byggeområde, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i reguleringsplan. (Areal som blir funnet uegnet for utbygging holdes utenfor ved beregning av utnyttingsgrad.)

Inntil 1/3 av utbyggingsområdene kan utnyttes tettere enn fastsatt utnyttingsgrad i første ledd, og med andre boligtyper.

Innenfor områdene skal det planlegges gang- og sykkelforbindelser som sikrer god kommunikasjon mot sentrum, skole og barnehage.

Innenfor områdene B14, B15 og B19 kan det i tillegg til boligbebyggelse reguleres tomt for ny barnehage.

Områdene B13, B14 og B15 skal ha hovedadkomst fra eksisterende E39. B14 kan ha adkomst over LNFR som vist på plankartet. Endelig plassering av denne må vises i reguleringsplan. B13 kan bygges ut med midlertidig adkomst via Svelafeltet. Ved etablering av ny avkjørsel fra fv. 503 og bro over Storå, jf plankart, kan B15 bygges ut før E39 er lagt om i ny trase. Hovedadkomsten fra eksisterende E39 til B15 skal etableres snarest etter at omleggingen er realisert.

Ved utviding av boligområdet på Kleivane må B26 og B18 reguleres under ett.

### § 3.2 Sentrumsområder

Innenfor S1 og S2 tillates privat og offentlig tjenesteyting, kontor, forretning, bevertning, næring og bolig.

Fordeling av de ulike formålene må fastsettes ved reguleringsplan. De følgende punktene skal likevel legges til grunn:

- Alle 1. etasjer i ny bebyggelse skal ha en minimumshøyde (ok gulv til uk etasjeskille) på 3,5 m, og fasader og innganger mot gate skal tilrettelegges slik at 1. etasje kan ha publikumsrettede virksomheter.
- Maks gesimshøyde er 12 m og maks mønehøyde er 13 m. Høyere byggehøyder kan fastsettes i reguleringsplan for deler av bebyggelsen.
- Ny bebyggelse skal virke til å styrke eksisterende gateløp, og stimulere til at parkering kan løses som fellesløsninger for flere eiendommer.
- All form for lagervirksomhet skal skje innendørs, eller på områder hvor eksisterende eller planlagt bebyggelse hindrer innsyn.
- Grøntområder skal etableres med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Områdene skal videre oppfylle funksjon som parkareal i sentrum, som rekreasjonsområde for omkringliggende bebyggelse og som klimatisk og biologisk faktor.
- Etablering av næring som vil kunne påføre restriksjoner for andre funksjoner i sentrum tillates ikke.
- Eneboliger tillates ikke.

### § 3.3 Tjenesteyting

På områdene O7 og O8 kan det føres opp ny barnehage og/eller skole/ bygninger som er nødvendig for undervisning.

Området O10 kan benyttes for etablering av nytt omsorgssenter.

### § 3.4 Fritidsbebyggelse

Utnyttelse av areal avsatt til fritidsbebyggelse skal fastsettes i reguleringsplan.

### § 3.5 Fritids- og turismål

Utnyttelse av areal avsatt til fritids- og turistformål skal fastsettes reguleringsplan.

### § 3.6 Råstoffutvinning

I areal avsatt til framtidig råstoffutvinning skal det utarbeides og godkjennes regulerings-, drifts- og tilbakeføringsplan før driftsstart/videre drift av masseuttak.

Åpent uttaksområde i R10 skal til enhver tid ikke overstige et areal på 20 daa.

### § 3.7 Områder for næringsvirksomhet

Område N2 er forbeholdt til bensinstasjon og/eller andre servicetilbud tilknyttet E-39.

Innenfor områdene N1, N2, N3 og N10 gjelder bestemmelsene for sentrum, kulepunktene 1 - 7.

Reguleringsplan for N12 skal også omfatte det freda gardsanlegget i området for å sikre tilstrekkelig vernesone omkring fornminnet, jf § 8.4. N12 delfelt 1 skal bygges ut før N12 delfelt 2.

### § 3.8 Andre typer bebyggelse og anlegg

Innenfor areal avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg (eksisterende) tillates etablering av mindre virksomheter.

## **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 11-7 og § 11-10)**

Nøyaktig plassering av fremtidige tiltak skal avklares i reguleringsplan.

Adkomstveg til B15 kan etableres med avkjørsel fra fv. 503 dersom krysset plasseres med en minsteavstand på 100 meter fra kryss med fv. 112. Krysset må utformes iht. vegnormalene; håndbok 017 og 263. Etablering av bro over Storå må gjennomføres med minst mulig tekniske inngrep og slik at verneverdiene i vassdraget berøres i minst mulig grad.

Tekniske planer og plassering må likevel forelegges berørte overordnede myndigheter og godkjennes av Bjerkreim kommune.

## **§ 5 Grønnstruktur (Pbl § 11-7 og § 11-10)**

### § 5.1 Grønnstruktur

Innenfor grønnstrukturuområdet tillates ikke tiltak som forringer områdetets verdi som friluft- og rekreasjonsområde.

### § 5.2 Friområde

Innenfor areal avsatt til fremtidig friområde kan det gjennomføres inngrep for å tilrettelegge for resting samt bading i Lauvtjørna.

## **§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl § 11-7 og § 11-11)**

### § 6.1 LNFR

I LNFR-område kan bygging bare skje når tiltaket er knyttet til stedbunden næring (jordbruk/skogbruk). Ved plassering av tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jmfør PBL § 1-8.

Tiltak unntatt det generelle plankravet innenfor LNFR-områder må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjemmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Søknader som gjelder tiltak i landbruket, som veger, bygg, nydyrking, utplanering etc., eller turveger, skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering i henhold til Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9.

#### § 6.2 LNFR-område der det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNFR-områdene er å anse som område der det er tillatt med spredt utbygging jfr. PBL § 11-7 nr 5 b.

Tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer kan behandles gjennom enkeltvise søknader dersom tiltaket ligger innenfor rammene under.

- a. På eksisterende boligeiendommer kan det tillates
  - Oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterende bolig samt nybygg ved riving. Det forutsettes at BYA for bolighuset ikke overskrider 200 m<sup>2</sup>.
  - Riving av bygning eller del av bygning
  - Fasadeendring
  - Oppføring av garasje og/eller uthus. Totalt bebygd areal for denne type bygninger må ikke overskride 50 m<sup>2</sup>.
- b. På eksisterende fritidseiendommer kan det tillates
  - Oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterende fritidsbolig samt nybygg ved riving. Det er en forutsetning at BYA for fritidsboligen ikke overskrider 115 m<sup>2</sup>.
  - Riving av bygning eller del av bygning
  - Fasadeendring

Innenfor området avsatt til spredt fritidsbebyggelse på Veen kan det føres opp 3 fritidsboliger. På campingplassen i området kan det føres opp 2 driftsbygg til camping.

#### **§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 11-7 og § 11-11)**

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det, utenom ved tettbygde strøk, opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf vannressursloven § 11. Denne regelen er likevel ikke til hinder for at kommunen kan gi løyve til etablering av flomhindrende tiltak.

Alle tiltak i vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene i henhold til kulturminneloven §§ 9 og 14.

## **§ 8 Hensynssoner (Pbl § 11-8).**

### **§ 8.1 Skredfare (H310)**

Innenfor hensynssone for skredfare kan nye bygninger ikke oppføres uten at det foretas en utredning/vurdering av skredfaren og disse utredningene/vurderingene tilsier at sikkerheten ved tiltaket er ivaretatt i henhold til kravene i teknisk forskrift.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at det kan gis tillatelse til ombygging og mindre utvidelse av eksisterende bebyggelse, herunder oppføring av garasje/uthus for eksisterende bolig, dersom tiltaket ikke legger til rette for øket bosetning. Etablering av ny boenhet er ikke tillatt uten at det kan dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.

Ved regulering av område som omfattes av hensynssone H310 skal faresonekart utarbeides og eventuelt avbøtende tiltak vises i reguleringsplan.

### **§ 8.2 Flom (H320)**

Flomfare. Nye byggverk som plasseres innenfor hensynssonen må sikres mot flom, se § 2.2.

### **§ 8.3 Høyspent (H370)**

Det er byggeforbud innenfor hensynssonen for høyspentanlegg. Område langs høyspentlinje, som kan være eksponert for stråling, kan ikke bebygges uten at det først er gjennomført en kartlegging/utredning av strålingsfare og magnetfelt ved aktuell linje. Denne kartleggingen må legges til grunn for vurderingen av tiltaket.

### **§ 8.4 Hensyn grønnstruktur (H540)**

Innenfor angitt hensynssone tillates ikke tiltak som forringer områdets verdi som friluftsområde. Flatehogst tillates ikke.

### **§ 8.5 Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (H560)**

*Retningslinjer som gjelder for hensynssonen H560:*

Verdiklassifiseringen av Bjerkreimsvassdragets hovedstreng skal fortsatt være gjeldende slik den fremkommer av vassdragsplanen fra 2002. Tiltak skal vurderes i forhold til retningslinjene tilhørende klassifiseringen. (Arealformålene i vassdragsplanen videreføres ikke.)

### **§ 8.6 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturminner/kulturmiljø (H570)**

*Retningslinjer som gjelder for hensynssonen H570:*

- Området har verdi som kulturminne, og endringer bør gjøres i tråd med opprinnelig bruk av bygningene og den naturlige avgrensingen av området rundt.
- Planer om endringer og tiltak sendes Bjerkreim kommune for godkjenning.
- Det må tilstrebes at tiltak i miljøet som disse bygningene er en naturlig del av ikke forringer verdien av kulturminnene.

### § 8.7 Naturvern (H720)

Innenfor de angitte hensynssonene tillates ikke tiltak som vil forringe områdetets verdi, sett i forhold til vernevedtaket.

### § 8.9 Kulturminner (H730)

Områdene som er merket med hensynssonen H730 er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978.

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone jf. Kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoeregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller lignende i fremtidig område-/detaljplan.

Middelalderkirkegården er et automatisk freda kulturminne. I de delene av kirkegården som ligger innenfor middelalderkirkegården tillates kun gravlegging i gravfelt som har vært kontinuerlig i bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep.

### § 8.10 Vindkraft (H740)

Sone båndlagt etter energiloven for etablering av vindkraftverk.

### **§ 9 Rekkefølgekrav (Pbl § 11-9).**

1. B14 kan ikke bygges ut før E-39 er lagt om til ny trase gjennom planområdet.
2. Det kan etableres direkte adkomst fra dagens E-39 til området B15 først etter at E-39 er lagt om i ny trase.
3. Nye boligområder kan ikke bebygges uten at det er dokumentert tilstrekkelig kapasitet for skole og barnehage.
4. Det må etableres planskilt kryssing av fv. 503 før ny skole på O7 og/eller O8 kan tas i bruk.
5. Før utbygging av B20 må det gjennomføres utredninger av støy i forhold til E39 samt fare for skred. Nødvendige tiltak må sikres gjennomført.



6. Nytt næringsområde N8 Storrsheia kan ikke etableres før kryss/avkjørsel med E39 er utbedret og venstresvingefelt er etablert. Dersom ny E39 etableres før N8, kan venstresvingefelt utgå.
7. Nytt næringsområde N10 kan ikke reguleres og etableres før ny E39 og kryssløsning er etablert.

## **RETNINGSLINJER:**

### **Retningslinjer for hele planområdet:**

Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner bør det spesielt redegjøres for:

- Forhold til kulturminner og naturmangfoldet bør avklares tidlig i planprosessen.
- Flom- og erosjonsfare.
- Håndtering av overvann. Ved regulering skal det utredes eventuelle konsekvenser for eksisterende ledningsnett, bekkeløp og vassdrag. Ny utbygging skal ikke medføre økt erosjon eller fare for flom eller partikkelforurensning i laveliggende områder.
- Ved utarbeiding av reguleringsplan må det kartlegges strålingsfare og magnetfelt rundt høyspentlinjer som eventuelt ligger i nærheten av planområdet.

### **Retningslinjer for gjennomføring av private reguleringsplaner og for områdereguleringer som legger til rette for privat utbygging:**

Bjerkreim kommune ønsker å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføring av private reguleringsplaner og for områdereguleringer som legger til rette for privat utbygging. Det vises til retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Bjerkreim kommune, sist revidert 25.09.08. og eventuelle kommende revisjoner av disse.

### **Retningslinjer nye avkjørsler**

Nye avkjørsler fra offentlig veg skal etableres i tråd med Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler og byggegrenser.

### **Retningslinjer for byggeområdene**

Nærlekeplasser bør avsettes i alle boligområder hvor det planlegges etablert 5 eller flere boenheter. Pr. boenhet bør det reguleres inn minimum 25 m<sup>2</sup> til lekeplass. Plasseringen bør være slik at avstand mellom lekeplass og boenhet ikke overskrider en gangavstand på 150 meter. Innen rimelig avstand bør alle boenheter også ha til disposisjon en ballspillplass/områdelekeplass. Det bør sikres tilbud for alle barn/unge i ulike aldersgrupper. Arealene som avsettes til bruk av barn og unge må være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

### **Retningslinjer til LNFR-områdene**

- a. Det må sikres tilfredsstillende vannforsyning og det må foreligge utslippstillatelse og avkjøringstillatelse før byggetillatelse til nye boliger kan gis.
- b. Ved behandling av søknad om oppføring av bygning, konstruksjon eller anlegg, samt søknad om fradeling av parsell til slike formål, skal en se til at tiltakene ikke kommer i konflikt med eller i vesentlig grad ødelegger eller ulemper

- i. Driveveger og utkjøring med maskiner (arrondering) mellom de ulike enhetene på bruket
  - ii. Dyrkbar jord
  - iii. Verdifulle beiteområder
  - iv. Høyproduktiv skogsmark
  - v. Område med verdifulle biotoper, dyretråkk, vegetasjon, kulturminne og naturelement
  - vi. Område med verdifulle forekomster av sand og grus
- c. Tomter og bygninger må ikke plasseres slik at de vanskeliggjør ferdsel langs vann og vassdrag.
- d. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses terrenget og byggemiljøet på plassen, og ikke plasseres på framtrepende plasser i terrenget

