

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2014, revidert 07.10.2016

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, jfr. Pbl § 11-6

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

Etter pbl § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i bestemmelsenes § 1.1.

§ 1.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, jfr. Pbl § 1- 5, annet ledd

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde, men ved eventuell motstrid går kommuneplanens arealdel foran. Arealer der reguleringsplaner og bebyggelsesplaner fortsatt skal gjelde er vist med hensynssone. Kommuneplanens arealdel supplerer gjeldene regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke omhandler vedkommende tema (lekeplasser, annet uteareal, parkering, størrrelse på garasje m.m.)

§ 2. Generelle bestemmelser etter PBL § 11-9

Med mindre annet er fastsatt gjelder de generelle bestemmelsene hele kommunen, uavhengig av arealformål.

§ 2.1. Plankrav, jfr. Pbl § 11-9 nr. 1

Tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan, med mindre annet følger av bestemmelsenes § 3 eller 4.

§ 2.2 Innholdet i utbyggingsavtaler jfr. Pbl § 11-9 nr. 2

Bestemmelser er ikke gitt

§ 2.3. Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak, jfr. Pbl § 11-9 nr. 3

1. Veg-, vann- og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til forhåndsgodkjenning fra Lund kommune.
2. Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til forhåndsgodkjenning fra Lund kommune.
3. Avkjørsler fra fylkes-/riksvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 2.4 Rekkefølgekrav, jfr. Pbl § 11-9 nr. 4

1. Tillatelse til tiltak kan ikke gis før det er opparbeidet tilfredsstillende og sikker adkomst. Teknisk plan skal være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse for bygging.
2. Utearealer til lek og rekreasjon skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis tillatelse til tiltak for et gitt antall boenheter eller andre tiltak angitt i reguleringsplan (Se § 2.6).
3. Brukstillatelse/ferdigattest for tiltak kan ikke gis før tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyninger, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og evt. kollektivtransportanlegg m.v. er etablert.
4. Før utbygging av enkeltområder tillates skal vegstandard og trafikkbelastning på det aktuelle fylkesvegnettet kartlegges og evt. utbedringstiltak gjennomføres.
5. Nye avkjørslser fra riks- og fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen før tilhørende tiltak kan igangsettes.

§ 2.5.1 Universell utforming, jfr. § 11-9 nr. 5 og § 28-7.

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg inkludert adkomst og uteområder. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas og ev. avvik skal begrunnes.

Forretnings-, kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal være universelt utformet.

Hovedgangforbindelser i boligområder og andre gangforbindelser med offentlig funksjon skal primært være trinnfrie og ha maksimal stigning 1:12. Gangvegnettet kan suppleres med brattere snarveger, trapper og lignende.

§ 2.5.2 Bebyggelse langs vann og vassdrag jfr. Pbl § 11-9 nr. 5 og § 1-8.

Byggegrensen til vann og vassdrag settes til 50 meter. Som vann regnes vannflate på minst 10 dekar. Som vassdrag regnes elver og bekker med årssikker vannføring nedstrøms vann med overflate på minst 200 dekar. Innenfor denne grensen tillates ikke tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, pkt. a, d, j, k, l og m og § 20-2, pkt. b og c, med mindre annet følger av bestemmelsenes § 3 eller 4.

For hele Teksevannet gjelder 100 meters byggegrense for fritidsbebyggelse. Jfr verneplan(?)

§ 2.5.3 Bebyggelse langs vassdrag – vurdering av flom, jfr. Pbl § 11-9 nr. 5 og § 28-1

For vann og vassdrag utenfor hensynssone flom må ny bebyggelse/vesentlig utvidelse legges tilstrekkelig høyt slik at flomskader unngås på bygg og anlegg. Ved bygging langs vassdrag skal det alltid fremlegges fagkyndig rapport for trygg byggehøyde.

§ 2.6 Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett, jfr. Pbl § 11-9 nr. 5

Felles utearealer skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider, og gi mulighet for lek og fellesskap mellom barn, unge og voksne.

Kvalitetskrav til uteareal:

1. Areal brattere enn 1:3, areal med ekvivalent støynivå over 55 db (A), areal avsatt til fareområder eller areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek skal ikke inngå i formålet.
2. Det skal være sol ved jevndøgn kl 1500 på minst 50 % av arealet.
3. Fellesarealene skal ha solrik beliggenhet, være skjermet for vind og snødrev og ha tilfredsstillende lysforhold. Videre skal de være sikret mot støy, forurensing og annen helsefare.
4. Atkomst til fellesarealer skal være tilfredsstillende og ligge til gang/sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktivitetene må skjermes slik at de kan foregå uten konflikter med hverandre og naboer.
5. Ved planlegging av boligområder skal det legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse.

Arealkrav for Moi sentrum, Eik Sentrum og Ualand sentrum:

Det skal avsettes uteareal på minst 25 m² pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek og opphold utendørs.

Ved fortetting kan det stilles krav om at eksisterende boenheter også vurderes og regnes med i antall boenheter.

Resten av kommunen:

Det skal avsette eller påvises uteareal på minst 150 m² pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.

Planer for felles utearealer for det enkelte boligområdet skal dokumenteres ved søknad om tillatelse og skal godkjennes av kommunen.

§ 2.7 Parkering jfr. Pbl § 11-9 nr. 5

Krav til parkering ved regulering av nye områder. Bestemmelsen utfyller også eldre reguleringsplaner.

§ 2.7.1 Fellesbestemmelser

1. Biloppstillingsplass skal for alle tiltak ligge på egen tomt eller tinglyst rett på nabotomt i umiddelbar nærhet, tett opptil enheten den er tiltenkt. For steder uten veiforbindelse må det sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser tilknyttet veg.
2. En biloppstillingsplass skal min. være 3 x 6 meter.
3. Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.
4. Der hvor garasje alene tilfredsstillt kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være biloppstillingsplass utenom garasjen for besøkende.
5. Biloppstillingsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på 4,5 x 6 meter og må være tydelig merket.
6. Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.

7. Biloppstillingsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.
8. Biloppstillingsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov for å rygge inn fra eller ut på offentlig vei.

§ 2.7.2 Bolig

1. Eneboliger skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser, inkludert ev. garasje.
2. For boligbygg med 2 bruks-/boenheter eller flere skal det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

§ 2.7.3 Fritidsbolig

Fritidsboliger skal ha 2 biloppstillingsplasser pr. enhet på egen tomt. I tilfeller der det ikke er mulig med parkering på egen tomt skal det foreligge tinglyst rett til parkering i umiddelbar nærhet.

§ 2.7.4 Offentlige bygg/næringsbygg og forsamlingslokaler

1. Forretningsbygg skal ha 1 biloppstillingsplass for bil og en plass for sykkel pr. 50 m² bruksareal, i tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler.
2. For offentlige bygg, kontorbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 biloppstillingsplass for funksjonshemmende og ellers 5 % biloppstillingsplasser for funksjonshemmende av det totale antall biloppstillingsplasser. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering og parkering for motorsykler. For skole og barnehage skal det avsettes plass for sykkelparkering for 50 % av de ansatte og 50 % av elevene.
3. Kontorbygg skal ha biloppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² bruksareal.
4. Industri og lagerbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare og lastebiler.
5. For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal oppstillingsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruk. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall oppstillingsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle område.

§ 2.7.5 Garasje

For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om det ikke blir søkt om garasje samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

§ 2.7.6 Småbåthavner

Det skal være 0,3 biloppstillingsplasser per standard båt plass (bruttobredde 3 meter). For båthavner i direkte tilknytning til boliger og fritidsboliger kan parkeringsdekningen reduseres.

§ 2.8 Fasader, skilt og reklame, jfr. Pbl § 11-9 nr. 5

1. Skilt- og reklameinnretninger og liknende må ikke settes opp uten søknad og tillatelse, jfr. pbl § 20-1, bokstav i og § 30-3.
2. I områder som er regulert til spesialområde bevaring, på bygninger som er fredet eller har antikvarisk verdi og innenfor andre bevaringsverdige bygningsmiljø, kan skilt og reklame

tillates på vilkår som setter strenge krav til at utforming skal harmonere med strøkets og bygningsmiljøets karakter.

3. I boligstrøk er lysreklame, klistreplakater og andre reklameinnretninger ikke tillatt. Unntak kan gjøres for forretninger som tjener strøket. Reklamer som sjenerer boliger kan forbys.
4. Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
5. Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene.

§ 2.9 Miljøkvaliteter og bevaring mv, jfr. Pbl § 11-9 nr. 6 og 7

§ 2.9.1 Naturmangfold

1. Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak kan igangsettes, jfr. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).
2. For å ivareta naturmangfoldet skal det ikke gjennomføres tiltak i viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12.

§ 2.9.2 Grønnstruktur – landskap

1. Det skal ikke gjøres større inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
2. Kommunen kan kreve sikrings- og/eller kompenserende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
3. 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.

§ 2.9.3 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, jfr. pbl § 30-5

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder hyttébåter, campingvogner og andre transportable innretninger tillates ikke plassert i utmark eller utenfor områder der slik bruk er tillatt i reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

§ 2.9.4 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Bestemmelsene gjelder alle bevaringsverdige bygninger så fremt de ikke står i motstrid til vernebestemmelser som gjelder i den enkelte verneplan.

1. Bevaringsverdig bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
2. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
3. Søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
4. Det henvises for øvrig til kommunens kulturminneplan.

§ 2.10 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner, jfr. Pbl § 11-9 nr. 8

I nødvendig grad skal dette være med i reguleringsplaner:

1. Planen skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
2. Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkert. Risiko og sårbarhet skal utredes.
3. Planen skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
4. Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
5. Støy (dag og natt), støv og uslipp skal utredes.
6. Universell utforming – tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede – skal utredes.
7. Barn og unges interesser skal utredes.
8. Vurdering av EMF (elektromagnetiske felt) og avstandskrav til høyspentlinjer skal utredes.
9. Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur skal utredes.
10. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overgangen mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.
11. Det skal vurderes tiltak som kan redusere samlet energibruk. Det skal satses på fornybare energikilder.
12. Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes.
13. Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
14. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan
15. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
16. Det skal fastsettes utnyttelsesgrad for de ulike arealformål.
17. Ved planlegging av utbygging nær jernbane skal Jernbaneverket kontaktes i tidlig fase.

Når det etter en totalvurdering er hensiktsmessig, kan det faste utvalg for plansaker lempe eller skjerpe kravene til utredning ev. delegere dette til rådmannen.

§ 2.11 Bestemmelser om støy

Gul sone iht. T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) er vist som hensynssone i arealplankartet. Ved etablering av nye boliger og andre støysensitive bygninger innenfor hensynssonen legges T-1442 til grunn. T-1442 legges også til grunn ved etablering av nye støykilder i eller nær eksisterende bebyggelse.

3. Bestemmelser til arealformål etter PBL § 11-10 (arealer definert med formål i kommuneplanen).

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, jfr. pbl § 11-7 nr. 1, 2 og 3.

§ 3.1. Unntak fra plankrav, jfr. Pbl § 11-10 nr. 1

Ved fortetting/utbygging med inntil 3 boenheter eller fritidsboliger kan tiltak unntas fra plankrav innenfor arealformål bebyggelse og anlegg, som ikke er omfattet av reguleringsplan, dersom følgende 6 vilkår er oppfylt:

1. Utbyggingen ikke forringer viktige fellesareal, grøntareal, lekeareal og/eller automatisk fredet kulturminne.
2. Utbyggingen ikke er i strid med viktige samfunnsinteresser
3. Tilfredsstillende vei og parkeringsløsninger er sikret.
4. Utbyggingen underordner seg eksisterende bygninger mht høyde, volum og utnyttingsgrad.
5. Utbyggingen kan nytte seg av eksisterende infrastruktur og transportsystem.
6. Det er utarbeidet fagkyndig ROS-analyse jfr. TEK 10

Krav om biloppstillingsplasser (jfr § 2.7) og lekeplasser (jfr § 2.6) gjelder like fullt. Rekkefølgekravene i § 2.4 gjelder også for disse tiltakene.

§ 3.2. Unntak for teknisk infrastruktur, jfr. Pbl §11-10 nr. 1

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan er mindre anlegg for offentlig infrastruktur som er nødvendig for drikkevannsforsyning, avløp, samferdsel og kommunikasjon tillatt uten reguleringsplan.

§ 3.3. Unntak for parkeringsplass, jfr. Pbl § 11-10 nr. 1

Parkeringsplass kan gjennom enkeltsøknad realiseres uten krav om reguleringsplan under følgende forutsetninger:

1. Dispensasjon fra tiltak innenfor byggegrense langs riks-/fylkesvei avklares med Statens vegvesen
2. Ny avkjørsel fra riks-/fylkesvei godkjennes av Statens vegvesen
3. ROS-analyse må vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

4. Bestemmelser til arealformål etter PBL § 11-11 (LNF-områder).

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftformål og Bruk og vern av vann og vassdrag med tilhørende strandsone, jf § 11-7 nr. 5 og 6.

§ 4.1. Omfang og lokalisering av landbruksbebyggelse, jfr. Pbl § 11-11 nr. 1

Etablering av nye bygninger og anlegg til landbruk i LNF-område kan gjennomføres uten krav om plan. Ny landbruksbebyggelse skal, dersom det er mulig, ikke plasseres på dyrket mark eller i 50-metersbeltet langs vann og vassdrag. Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper (jfr. Naturmangfoldloven). Nye driftsbygninger innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning kan kun tillates dersom det ikke finnes alternative lokaliseringer på eiendommen og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil utsette drikkevannskilden for forurensingsfase.

§ 4.2. LNF med spredt boligbebyggelse, jfr. Pbl § 11-11 nr. 2

For områder avsatt på plankartet til LNF med spredt boligbebyggelse kan det, etter behandling av enkeltvise søknader, tillates bolig med tilhørende anlegg. Antall nye enheter er fastsatt for hvert enkelt område.

§ 4.2.1. Områder med arealformål LNF med spredt boligbebyggelse

Følgende vilkår gjelder for tiltak i disse områdene:

1. Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
2. Boligenheten skal ha lovlig adkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
3. Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
4. Boligen må tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsløsning.
5. Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og god avstand mellom husene.
6. Maksimal tomtestørrelse er 4 dekar
7. Maksimalt tillatt BYA for bolighus er 200 m² og maksimalt BYA for garasje er 50 m². Overbygd uteareal og terrasser høyere enn 0,5 meter over planert terreng regnes med i BYA.
8. Maksimal møne-/gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
9. Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
10. Det kan ikke bygges på dyrket mark. Byggegrense mot dyrket mark (fulldyrket- og overflatedyrket jord) er minimum 30 meter. I LNF-L-områder settes avstanden til 50 meter. Minsteavstand til gårdstun settes til 50 meter.
11. Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.
12. Boligen skal tilpasses det omkringliggende terrenget.
13. Bygning tillates ikke oppført innenfor en avstand av 30 meter fra gamle ferdselsveier, stier og/eller andre kulturminner
14. Det skal lages ROS-vurdering

§ 4.3. LNF områder. Tiltak knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF, jfr. Pbl § 11-11 nr.1 og 2

Tiltak etter pbl § 20-1 og 20-2 knyttet til eksisterende boligbebyggelse på fradelte boligeiendommer og våningshus i LNF kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterlige plan når følgende vilkår er oppfylt:

1. Tiltaket skal tilpasses omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
2. Tiltaket kan omfatte mindre endringer på eksisterende bygg, garasje, uthus eller tilbygg eller påbygg på inntil 50 m², dog begrenset slik at maksimalt tillatt BYA for bolighus er 200 m² og garasje 70 m². Tiltaket kan også omfatte ny garasje inntil 70 m² BYA til eksisterende bolighus. Overbygd uteareal og terrasser høyere enn 0,5 meter over planert terreng regnes med i BYA.
3. Maksimal møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig terreng.
4. Avstand til dyrket mark skal være minimum 20 meter.
5. Tiltaket må ikke få konsekvenser for viktige natur-, friluftsliv- og kulturverdier.

Utbyggingen må være løst på en etter kommunens vurdering estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til silhuettvirkning og terrengetilpasning. Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer. Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig framtidig arealbruk, eksempelvis som byggeområde eller som veigrunn.

§ 4.4. LNF med spredt fritidsbebyggelse, jfr. Pbl §11-11 nr. 1 og 2

For områder avsatt på plankartet til LNF med spredt fritidsbebyggelse kan det, etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppføring av fritidsbolig. Antall nye enheter er fastsatt for hvert enkelt område. Bestemmelsene gjelder også for utleiehytter i landbruket.

§ 4.4.1. Områder med arealformål LNF med spredt fritidsbebyggelse

Følgende vilkår gjelder for tiltak i disse områdene:

1. Tiltaket skal tilpasses omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
2. Fritidsbolig med innlagt vann må tilkobles offentlig kloakk eller ha annen tilfredsstillende avløpsløsning.
3. Maksimal tomtestørrelse er 2 dekar.
4. Maksimalt tillatt BYA (bebygd areal) for sum bebyggelse per enhet er 130 m². BYA beregnes iht. Norsk Standard 3940 som inkluderer:
 - det arealet som bygningen(e) opptar av terrenget
 - åpent, overbygd areal
 - utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 meter
 - konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen
5. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttak regnes mønehøyden til høyeste gesims.
6. Fritidsboligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
7. Det kan ikke bygges på dyrket mark. Avstand til dyrket mark (fulldyrket- og overflatedyrket jord) skal være minimum 30 meter. I LNF-L-områder settes avstanden til 50 meter, med unntak av utleiehytter som alternativ inntektskilde for landbruket.
8. For hver enhet tillates oppført ett tilleggsbygg (bod, garasje o.l.) på inntil 20 m² BYA. Arealet inngår i totalt BYA for enheten, jf. pkt. 4.
9. Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.
10. Fritidsboligen skal tilpasses det omkringliggende terrenget.
11. Avkjørsler fra riks-/fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen.
12. Bygning tillates ikke oppført innenfor en avstand av 30 meter fra gamle ferdselsveier, stier og/eller andre kulturminner

§ 4.5. LNF-områder. Tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse i LNF, jfr. Pbl §11-11 nr. 1 og 2

Tiltak etter pbl § 20-1 og 20-2 knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse i LNF, med unntak av LNF-L, LNF-N og LNF-F, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan når følgende vilkår er oppfylt:

1. Vann tillates innlagt når det er sørget for tilfredsstillende avløpsløsning
2. Ved fradeling er tillatt maksimal tomtestørrelse 2 dekar
3. Maksimalt tillatt BYA (bebygd areal) for sum bebyggelse per enhet er 130 m². BYA regnes iht. Norsk Standard 3940 som inkluderer:
 - det arealet som bygningen(e) opptar av terrenget
 - åpent, overbygd areal
 - utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 meter
 - konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen

4. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttak regnes mønehøyden til høyeste gesims.
5. Fritidsbolig som ligger mindre enn 50 meter fra vann og vassdrag tillates ikke tilbygd slik at de kommer ytterligere i strid med denne grensen
6. For hver enhet tillates oppført ett tilleggsbygg (bod, garasje o.l.) på inntil 20 m² BYA. Arealet inngår i totalt BYA for enheten., jf. pkt. 3.

§ 4.6. Bruk og vern av vann og vassdrag, jfr pbl, §11-11, nr 3

Bestemmelser knyttet til bebyggelse langs vann og vassdrag er tatt med i § 2.5. For tiltak i vann og vassdrag gjelder følgende bestemmelser:

1. Brygger, båthus og andre anlegg knyttet til bruk av vann kan vurderes etter søknad
2. Framføring av VA-ledninger og el-/teleledninger kan vurderes etter søknad.
3. Vedlikehold av kanaler, opprensning etter flom og tilsvarende tiltak tillates uten søknad.
4. Fylling og utgraving tillates ikke.
5. Tiltak i bekker og elver som påvirker strømforhold og vannhastighet tillates ikke.

§ 4.7. Mineralressurser

- For områder avsatt til råstoffutvinning settes det krav om regulering før utvinning av råstoff kan starte opp. For mindre utvidelser kan reguleringen foregå som endring av eksisterende reguleringsplan. Der samlet uttak er mindre enn 10 000 m³ kan kravet om reguleringsplan fravikes etter en konkret vurdering.
- For uttak over 500 m³ masse skal det sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) jf. minerallovens § 42.
- Ethvert uttak som samlet sett er på mer enn 10 000 m³ masse, samt ethvert uttak av naturstein krever konsesjon, jf. minerallovens § 43. Konsesjonssøknad må godkjennes av DMF. Det forutsettes vanligvis at det foreligger en godkjent reguleringsplan før evt. driftskonsesjon gis. I forbindelse med konsesjonssøknad skal det utarbeides en driftsplan.
- I reguleringsplan for råstoffutvinning skal minimum følgende være avklart:
 1. Området skal vises på kart
 2. Det skal gis bestemmelser for driftstid
 3. Det skal gis bestemmelser for støv og støy
 4. Det skal gis bestemmelser for avslutning

For massetak på gbnr. 38/001 i Steinbergsåsen gjelder:

Utvikling av massetaket skal ikke komme i konflikt med automatisk fredet kulturminne, ID 15058.

Rogaland fylkeskommune vil ta stilling til hensynssonens utstrekning ved utarbeidelse av reguleringsplan.

§ 4.8. Rasteplasser

På områder avsatt til rasteplass tillates det, mot søknad, at det blir oppført mindre bygninger i samsvar med arealformålet.

§ 4.9. Bestemmelser til enkeltinnspill i planen

Enkeltinnspillene til planen er listet opp i vedlegg E. I høringsrundene til planen er det stilt vilkår til noen av innspillene for at de skal kunne tas inn i planen. Dette gjelder følgende innspill med tilhørende vilkår:

A10 Kolonihager på Hellesmark

- Området skal utbygges med kolonihagehytter på inntil 30 m² BRA og mønehøyde opp til 4 meter.

A12 Utleiehytter i Tronvik

- Nye bygg skal plasseres langs samme rekke som eksisterende bygninger langs veien og ikke høyere opp i terrenget enn eksisterende boliger.
- Ved evt. forbindelse mellom utleiehyttene og Lundevannet skal kryssing av jernbanelinjen skje planfritt.

B5 Boligområde på Eike

- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal automatisk freda kulturminne med ID 5242 identifiseres og ivaretas

B8 Boligtomter på Kjellesvik

- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal automatisk freda kulturminne med ID 54050 identifiseres og ivaretas
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal automatisk freda kulturminne med ID 44279 identifiseres og ivaretas

F27 Hyttefelt Hellesmark

- Den bratteste delen av feltet skal unntas fra bebyggelse

M4 Massetak i Steinbergåsen

- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal automatisk freda kulturminne med ID 15058 identifiseres og ivaretas

N7 Næringsområde på Øvre Skulevold:

- Evt. sikringstiltak mot snø- og steinras skal avklares ved regulering av området
- Utbygger plikter å løse inn gnr. 27, bnr. 8 helt ned til boligeiendommene langs fylkesvei 1 etter avtale med grunneier.

N8 Utvidelse av eksisterende industriområde Bilstad Industri på Ualand.

- Evt. sikringstiltak mot snø- og steinras skal avklares ved regulering av området.
- Byggegrense til jernbane skal være 30 meter.
- Det må lages en plan for bortledning av overvann/drensvann fra området som godkjennes av Jernbaneverket.

N9 Ualand industri

- I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan skal det framlegges geoteknisk vurdering/rapport for hvordan overvann/drensvann fra området håndteres og hvordan grunnvannsnivået ivaretas. Det må ikke dannes setninger på jernbaneinfrastrukturen.
- Byggegrense til jernbane skal være 30 meter.

5. Bestemmelser til hensynssoner etter PBL § 11-8.

§ 5.1. Drikkevannsforsyning, jfr. Pbl § 11-8, bokstav a og Drikkevannsforskriften § 4.

Slik hensynssone skal sikre rent drikkevann til innbyggerne i Lund kommune. Innenfor hensynssonen tillates ikke bygging, deling av eiendom eller ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden og som ikke har direkte tilknytning til drift/vedlikehold av drikkevannskilden.

§ 5.2. Flom, jfr. Pbl § 11-8, bokstav a og Byggteknisk forskrift § 7-2

Innenfor hensynssone for 200-års flom kan det ikke tillates ny bebyggelse med topp singel under kotehøyde angitt i flomsonekart fra NVE. Tiltak skal være i tråd med Tek § 7-3.

§ 5.3. Faresone, jfr. Pbl § 11-8, bokstav a og § 28-1

Faresoner er angitt for temaene steinsprang, snøskred, jord- og flomskred (se egne temakart), skytebane og annen grunn (forurenset grunn og masseuttak). Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det er gjort en fagkyndig vurdering av det aktuelle faremomentet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og/eller eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt.

§ 5.4. Støysone, jfr. Pbl § 11-8, bokstav a og § 28-1

Støysoner er angitt langs E 39 og langs jernbanen. Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle støynivået er utredet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og/eller eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt.

§ 5.5 Båndlegging etter lov om kulturminner, jfr. Pbl § 11-8, bokstav d

Automatisk fredede kulturminner er vist i plankart med SOSI-kode H730/rune-R.

Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner, hensynssone d) SOSI kode H730/rune-R: innenfor hensynssone for båndlegging etter Lov om kulturminner er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller gjøre noen form for fysiske inngrep i området, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Middelalderiske kirkegårder er automatisk fredede kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk. Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologisk undersøkelse belastes tiltakshaver jf. kml. § 10.

Retningslinjer til angitte hensynssoner etter PBL §11-8 C)

R1.1. Landbruk, jfr. Pbl § 11-8, bokstav c

Innenfor hensynssone landbruk, skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal forringe eller føre til driftsulemper for landbruks-områdene.

R1.2. Friluftsliv, jfr. Pbl § 11-8, bokstav c

Innenfor hensynssone friluftsliv skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene ikke blir skadelidende.

Tiltak som fremmer allment friluftsliv kan tillates etter søknad.

R1.3. Bevaring naturmiljø, jfr. Pbl § 11-8, bokstav c

Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal unngås.

R1.4. Bevaring kulturmiljø, jfr. PBL § 11-8, bokstav c

Hensynet til lokalitetenes betydning for kulturmiljøet skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal unngås.