



Arealdel

Foto: Martin Martinsen skoleelev

KOMMUNEPLANENS AREALDEL MARNARDAL KOMMUNE 2015-2027

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 29. JUNI 2015

SAK PS 58/15

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel viser hovedlinjene i arealbruken i Marnardal de kommende år. Den viser også sammenhengen mellom fremtidig og ønsket samfunnsutvikling og arealbehov. Slik kan en si at arealden er en konsekvens av forventninger om fremtidig samfunnsutvikling.

Det vil alltid være flere og til dels motstridende interesser som skal møtes i en overordnet plan for fremtidig arealbruk. Lokale mål og strategier kan komme i konflikt med nasjonale og regionale mål og føringer. I Marnardal har vi valgt samarbeid som en strategi for å finne de gode løsningene – også i forhold til dette.

Marnardal kommune har i samarbeid med Vest-Agder Fylkeskommune gjennomført mulighetsstudier for områdene Øyslebø, Heddeland-Laudal og Bjelland med tanke på fremtidig planarbeid. For Øyslebø resulterte det i en egen kommunedelplan som fortsatt skal gjelde. Resultatet av mulighetsstudiene for de to sistnevnte områdene blir nå tatt inn i kommuneplanens arealdel. Noen mindre justeringer er gjort i forbindelse med denne planprosessen.

På bakgrunn av dette er det vårt syn at arealdelen slik den foreligger nå ivaretar lokale og overordnede ønsker for fremtidig bruk og vern av arealene.

Innholdsfortegnelse

Arealdel	1
Planbeskrivelse	3
Våre mål	5
Nasjonale mål og retningslinjer	6
Viktige hensyn i arealplanleggingen	9
Samfunnsikkerhet og beredskap	9
Folkehelse.....	9
Barn og unge.....	9
Klima og miljø.....	9
Utredning av virkningene av enkeltområder	10
Marnardal	11
Heddeland	17
Laudal	21
Bjelland.....	25
Virkningene av planens strategi for fremtidig arealbruk.....	27
Forslag som ikke er medtatt i planarbeidet.....	36
NOME	37
USLAND	38
HØYE.....	40
HEDDELAND.....	41
Bestemmelser	42

Våre mål

Marnardal kommune - et kraftsentrum i vekst og utvikling.

Vi skal:

- Utvikle gode steder å bo for mennesker i forskjellige livsfaser og livssituasjoner der også barns behov blir ivaretatt.
- Være et trygt samfunn som ivaretar både den enkeltes og samfunnets behov for sikkerhet og beredskap.
- Bidra til at innbyggerne i Marnardal kan leve sunne og gode liv.
- Sørge for at alle personer har like rettigheter i samfunnet, uavhengig av blant annet kjønn, funksjonsevne, seksuell orientering, alder, etnisitet og religion.
- Ha effektiv drift og demokratisk styring og kontroll.
- Styrke næringsutviklingen og arbeidsplassdekningen i Marnardal kommune.
- Utløse positiv samfunnsutvikling gjennom samarbeid mellom Marnardal kommune og kultur- og fritidsaktører.
- Ha vekst og utvikling i Marnardal og regionen basert på de ulike kommunenes fortrinn.
- Sikre at lokalsamfunnene i dagens Marnardal kommune oppnår ønsket utvikling.

Nasjonale mål og retningslinjer

I de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging uttrykkes regjeringen Stoltenbergs forventninger til kommunal planlegging. Vi forventer endringer i disse når Regjeringen Solberg etter planen legger fram sine forventninger til kommunal planlegging i 2015.

I den nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging grupperes forventningene inn i seks hovedområder:

- **Klima og energi**
- **By- og tettstedsutvikling**
- **Verdiskaping og næringsutvikling**
- **Samferdsel og infrastruktur**
- **Natur, kulturmiljø og landskap**
- **Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø**

For hvert av områdene stilles det opp forventninger til kommunene oppsummert i egne avsnitt. Nedenfor gjengis de forventningene vi vurderer som mest relevante for Marnardal kommune innenfor hvert av punktene:

Klima og energi

Kommunene skal ta hensyn til klimautfordringene og norsk energiomleggingspolitikk i sin planlegging. Kommunene i arealplanleggingen legger til rette for en mer robust energiforsyning gjennom energiomlegging.

Kommuner legger til rette for økt produksjon av fornybar energi, herunder også bioenergi, nye områder for nærings- og boligformål vurderes ut fra klimatiske forhold, behov for energi til oppvarming og tilgang på varme fra omgivelsene.

By- og tettstedsutvikling

Kommunene bidrar til å hindre nedbygging av verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområder.

Verdiskaping og næringsutvikling

Kommunene følger opp de regionale planene slik at handelsvirksomhet og andre private og offentlige tjeneste- og servicefunksjoner lokaliseres sentralt og i tilknytning til knutepunkter for kollektivtransport.

Lokalsentre og tettsteder knyttes til hovedlinjer for kollektivtransport og kollektivknutepunkter med gode overgangsmuligheter.

Det legges til rette for korttidsparkering, parkering for reisende og for sikker sykkelparkering ved kollektivknutepunkter.

Det legges til rette for en aktiv livsstil og økt friluftsliv ved å knytte sentrum, boligområder, skoler og barnehager til friluftsområder gjennom etablering av trygge og sammenhengende forbindelser for gående og syklende.

Samferdsel og infrastruktur

Det tas hensyn til næringslivets transporter og at virksomheter som skaper tungtransport lokaliseres til områder med god tilgjengelighet til hovedvegnett, jernbane og havner.

Regional planlegging legger til rette for et balansert næringsliv som består av konkurranseutsatte bransjer og bransjer som dekker lokale og nasjonale markeder.

Det tas hensyn til bedrifters og næringers behov for beliggenhet og egnede arealer, samtidig som arealbruken avklares mot andre bruks- og verneinteresser

Natur, kulturmiljø og landskap

Planleggingen bygger på oppdatert og tilgjengelig kunnskap om arealbruk og natur-, kulturminne-, kulturmiljø- og landskapsverdier.

Kommunene tar hensyn til landbruksarealer og kulturlandskapet, og bidrar til at de nasjonale jordvernmålene nås ved å begrense omdisponering av de mest verdifulle jordressursene og redusere oppsplitting av viktige arealer

Kommunene følger opp vannforvaltningsplanene i sin planlegging.

Langs vassdrag skal det tas hensyn til allmenne interesser, og kommunene vurderer behov for å fastsette et byggeforbud i en sone på inntil 100 meter langs vassdrag i kommuneplanen

Hensyn til inngrepsfrie naturområder uten tyngre tekniske inngrep (INON-områder) vektlegges i planleggingen

Kommunene registrerer og verdisetter kulturminner og kulturmiljøer som har lokal verdi og innarbeider disse i planer etter plan- og bygningsloven.

Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø

Kommunene legger gjennom planleggingen til rette for å styrke faktorer som bidrar positivt til folkehelsen, og svekker forhold som kan ha negative helsevirkninger.

Kommunene legger til rette for fysisk aktivitet for hele befolkningen, blant annet ved å sikre grønne områder som er lett tilgjengelige og tilrettelagt for friluftsliv, idrett, lek og avkobling, og som er fri for forurensning og støy.

Friluftslivets arealbehov ivaretas i planleggingen.

Kommunene samarbeider med grunneierorganisasjoner og idretts- og friluftslivsorganisasjoner i planleggingen slik at landbruksarealer og -virksomheter i større grad kan bli tatt i bruk for å fremme folkehelsen.

Kommunene tar hensyn til barn og unges oppvekstmiljø i planleggingen og sørger for involvering i planprosessene.

Kommunal planlegging bidrar til universell utforming av omgivelser og bygninger. Lokalisering av ulike funksjoner ses i sammenheng slik at ferdsel og atkomst blir enklest mulig, og utforming av områder og bebyggelse legger til rette for tilgjengelighet for alle brukergrupper

Nye miljø- og helseulemper i form av forurensning, støy, radon eller økt ulykkesrisiko forebygges ved planlegging av ny boligbebyggelse, institusjoner, næringsvirksomhet og infrastruktur. Eksisterende problemer forsøkes fjernet eller redusert.

Viktige hensyn i arealplanleggingen

Bestemmelsene til arealdelen på side 35 i dette dokumentet utdyper disse temaene

Samfunnssikkerhet og beredskap

Alle nye områder for bolig, sentrumsformål, næring og andre foreslåtte endringer er vurdert ut fra relevante risiko- og sårbarhetsforhold. Det vil alltid eksistere en risiko for at uønskede hendelser kan skje. Vårt ansvar og hovedansvar har vært å sikre at de områdene som skal bebygges og tas i bruk på forskjellig vis har en akseptabel risiko. Med det mener vi at sannsynligheten for - og konsekvens av en hendelse i området totalt sett skal være så liten at den kan godtas. I alle forslag og endringer som er gjort er derfor relevante tema som ras, flom og andre mulige alvorlige hendelser vurdert.

I tillegg har kommunen et overordnet ansvar for at planleggingen legger til rette for at Marnardalssamfunnet, forstått som blant annet infrastrukturen og viktige institusjoner, er så robust at kommunen kan håndtere alvorlige hendelser når de skjer. Dette er også en del av bakgrunnen for at vi har vurdert det hensiktsmessig å gjøre endringer i områdene for spredt boligbygging, næringsarealer og sentrumsformål.

Folkehelse

Det er lagt vekt på folkehelseperspektivet i konsekvensutredningen av de enkelte nye boligområdene og for alle endringene samlet sett. Særlig har en vært opptatt av at en skal kunne gå eller sykle på en enkel og trygg måte fra nye boligområder til viktige tettsteder med arbeidsplasser og kommunikasjonsknutepunkter som Marnardal stasjon, Laudal og Øyslebø. Naturlige møteplasser og mulighet for sosial interaksjon er ivaretatt i disse boligområdene. Områdene hvor spredt boligbygging tillates er vurdert ut fra nærhet til offentlig kommunikasjon som skolebuss, slik vil en styrke mulighetene for at personer som ikke har tilgang på egen bil også skal kunne ha et kollektivtilbud.

Barn og unge

Barn og unge skal sikres mulighet til en trygg og god oppvekst. Arealplanleggingen i Marnardal hensyntar dette. Det er lagt vekt på at barn skal ha trygg og god adkomst til skole, lekeområder og andre områder som er viktige for barn. Blant annet derfor er det lagt opp til videre vekst og utvikling i området Heddeland – Laudal. Det er lagt til rette for at fremtidig boligbygging i stor grad skal skje nær eksisterende skoler eller god infrastruktur som sikrer trygg skolevei enten det er med buss, sykkel eller andre fremkomstmidler.

Klima og miljø

Det legges opp til at flest mulig skal kunne bruke alternativ transport til privatbil i fremtidens Marnardal. Vekst og utvikling i områder med god infrastruktur og kollektivtilbud, som området nær Marnardal stasjon, vil bidra til dette.

Utredning av virkningene av enkeltområder

Marnardal

Området ved Marnardal stasjon er viktig i vår strategi for utvikling og vekst. Området egner seg godt til boligutvidelse, det ligger i et kollektivknutepunkt med daglig togforbindelse til Kristiansand samt bussforbindelse til Mandal og bygder i indre Agder. Det ligger også så nær flere av de største arbeidsplassene i kommunen at transport til fots eller sykkel er et godt alternativ. Foruten allerede vedtatte reguleringsplaner legges det inn nye arealer for bolig, næring og kommunal tjenesteyting i nærheten av kollektivknutepunktet og eksisterende tjenesteyting.

Marnardal nord, nye områder for bolig, B_27 og B_28 – konsekvensutredning

Dagens formål: LNF

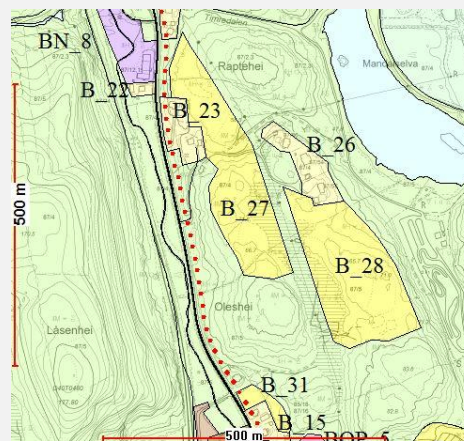
Foreslått formål: bolig

Arealstørrelse: Ca 40 da

Forslagsstiller: Mulighetsstudie – Marnardal kommune

Beskrivelse:

Områdene ligger øst for fylkesvei 455 på Marnardal. Områdene er i dag LNF – *spredd bolig tillatt* i gjeldende kommuneplan. Arealbruken er skog med middels til godt jordsmonn og myrdrag i nord-sør retning som adskiller og delvis ligger inne i henholdsvis B_27 sørøst og B_28 nordvest



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Ikke forurenset. Krav til utslipp ivaretas ved regulering. God kollektivdekning.
Støy		Området er vurdert å ikke være støyutsatt.
Sikring av jordressurser (jordvern)		Deler er klassifisert som dyrkbar jord (myrdraget)
Naturmangfold		Det er ikke registrert forekomst av rødlistearter i området.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i, eller i nærhet til området.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Statlig sikret friområde (Finsdal badeplass) i gangavstand.
Samfunn:		
Transportbehov		Sentrumsnært med god kollektivdekning. Behov for buss og eventuelt biltransport for barnehagebarn og skoleelever
Teknisk infrastruktur		Vann- og avløpsanlegg med kapasitet i nærheten.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		To barnehager og grunnskoler samt en ungdomsskole i relativt kort avstand. Kommunens pleie og omsorgsinstitusjon samt base for hjemmebaserte tjenester i umiddelbar nærhet
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Det er angitt utløpssone for snøras øst for B_28. Området utgjør ingen farepotensial for byggeområdet.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Ligger ved prioritert knutepunkt for videre utbygging angitt i strategien.

Samlet vurdering

Området ligger i eksisterende bebyggelse, primært service og offentlige tjenester og noe bolig. Det er begrenset konflikt med jordvernsinteresser. Det foreligger en strategi for å utvikle området til et knutepunkt for kommune som peker på en rekke positive virkninger av planen.

Konklusjon

Området legges inn i arealdelen med de forutsetninger som er beskrevet i konsekvensutredningen.

Marnardal vest, BS_2 – konsekvensutredning

Dagens formål: LNF

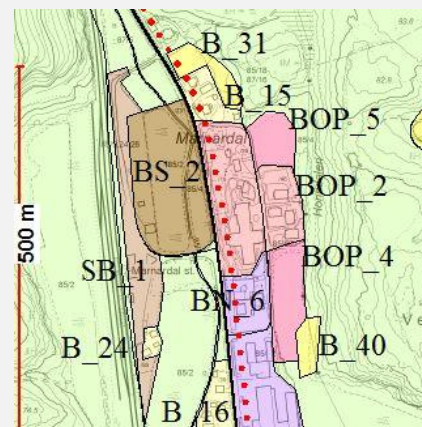
Foreslått formål: Sentrumsformål

Arealstørrelse: Ca. 4 da

Forslagsstiller: Mulighetsstudie – Marnardal kommune

Beskrivelse:

Området ligger mellom Marnardal stasjon og fylkesvei 455 nord for tilførselsvei til jernbanestasjonen. Området er i dag i hovedsak LNF område samt noe avsatt til parkeringsareal nærmest jernbanetrase i gjeldende kommuneplan. Arealbruken er i hovedsak fulldyrka jord med skog i vest. En bekk skjærer gjennom området i nord-sør retning.



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønn	Ikke forurenset. Krav til utslipp ivaretas ved regulering. God kollektivdekning.
Støy	Rød	Området ligger mellom jernbanetrase og fylkesvei. For nye tiltak stilles det krav om støysonkartlegging i forbindelse med reguleringsforslag.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Gul	Deler er klassifisert som fulldyrka jord.
Naturmangfold	Grønn	Det er ikke registrert forekomst av rødlistearter i området, men flere treff i nærheten av aktuelt område. Bekken Songelva som er gytebekk for sjøørret må trolig legges om. I arbeidet med omlegging av bekken må det tas tilstrekkelig hensyn til den lokale ørretbestanden. Bekken er allerede lagt om og ny omlegging er vurdert som akseptabel.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønn	Det er ikke registrert kulturminner i umiddelbar nærhet til området. Nytt formål vurderes å ha liten negativ virkning for kulturmiljø (lokalitets ID: 127317) på Bue.
Nærmiljø, grønstruktur og friluftsliv	Grønn	Bekkedrag med grønstrukturverdier.
Samfunn		
Transportbehov	Grønn	Sentrumsnært med god kollektivdekning. Behov for buss og eventuelt biltransport for barnehagebarn og skoleelever
Teknisk infrastruktur	Grønn	Vann- og avløpsanlegg med kapasitet i nærheten.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønn	To barnehager og grunnskoler samt en ungdomsskole i relativt kort avstand. Kommunens pleie og omsorgsinstitusjon samt base for hjemmebaserte tjenester i umiddelbar nærhet.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønn	Deler av sentrumsområdet er markert som utløpsone for ras. Detaljkartlegging er nødvendig.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk	Grønn	Ligger ved prioritert knutepunkt for videre utbygging angitt i strategien.

Samlet vurdering

Området ligger i eksisterende bebyggelse, primært service og offentlige tjenester og noe bolig. Det er konflikt med jordvernsinteresser, men arealene er ikke blant de mest verdifulle i området. Det foreligger en strategi for å utvikle området til et knutepunkt for kommune som peker på en rekke positive virkninger av planen.

Konklusjon

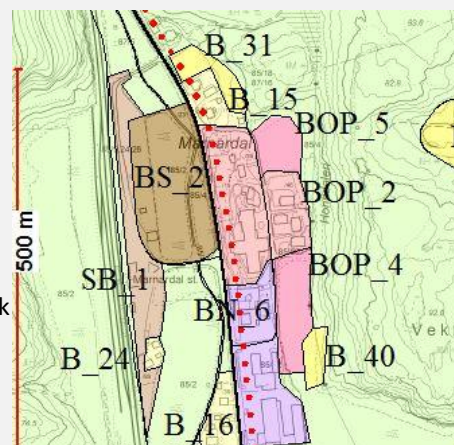
Området legges inn i arealdelen med de forutsetninger som er beskrevet i konsekvensutredningen.

**Marnardal sentrumsområde, nye områder for tjeneste, bolig og næring
B_40, BOP_4, BOP_5 og B_31– konsekvensutredning**

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: bolig og tjeneste
Arealstørrelse: Ca 6 da
Forslagsstiller: Mulighetsstudie – Marnardal kommune

Beskrivelse:

Områdene ligger øst for fylkesvei 455 på Marnardal. Områdene er i dag i hovedsak LNF, bolig og næring område i gjeldende kommuneplan. Arealbruken er fulldyrka jord i sør og skog med middels til høy bonitet i nord.



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Ikke forurenset. Krav til utslipp ivaretas ved regulering. God kollektivdekning.
Støy		Området ligger et stykke øst for jernbanetrase og fylkesvei. I tillegg ligger et område for erverv hvor det er etablert bilverksted rett vest for nedre del av arealet.
Sikring av jordressurser (jordvern)		Deler er klassifisert som fulldyrka jord.
Naturmangfold		Det er ikke registrert forekomst av rødlistearter i området.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i umiddelbar nærhet til området. Nytt formål vurderes å ha liten negativ virkning for kulturmiljø (lokalitets ID: 127317) på Bue.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Liten konsekvens for grøntstruktur. Statlig sikret friområde (Finsdal badeplass) i gangavstand.
Samfunn:		
Transportbehov		Sentrumsnært med god kollektivdekning. Behov for buss og eventuelt biltransport for barnehagebarn og skoleelever
Teknisk infrastruktur		Vann- og avløpsanlegg med kapasitet i nærheten.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		To barnehager og grunnskoler samt en ungdomsskole i relativt kort avstand. Kommunens pleie og omsorgsinstitusjon samt base for hjemmebaserte tjenester i umiddelbar nærhet.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Det er angitt utløpssone for ras for noen av områdene. Det er sannsynlig at området ikke er rasfarlig, men det stilles krav om raskartlegging og eventuell sikring i forbindelse med reguleringsplan for tiltak i området. Agder energi har linje for regionalnett (22KV) gjennom foreslått boligområde. Boligbygging vil trolig kreve at linjen flyttes eller legges i jordkabel.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Ligger ved prioritert knutepunkt for videre utbygging angitt i strategien.

Samlet vurdering

Området ligger i eksisterende bebyggelse, primært service og offentlige tjenester og noe bolig. Det er konflikt med jordvernsinteresser. Det foreligger en strategi for å utvikle området til et knutepunkt for kommune som peker på en rekke positive virkninger av planen.

Konklusjon

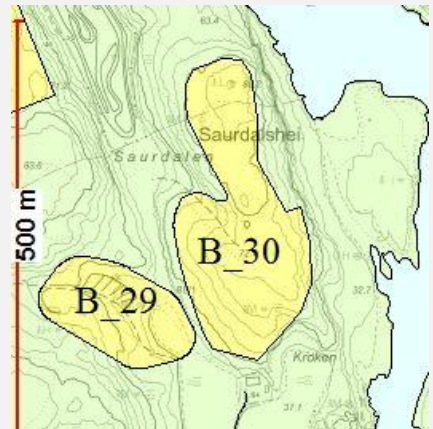
Området legges inn i arealdelen med de forutsetninger som er beskrevet i konsekvensutredningen.

Marnardal øst, nye områder for bolig, B_29 og B_30 – konsekvensutredning

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: bolig
Arealstørrelse: Ca 40 da
Forslagsstiller: Mulighetsstudie – Marnardal kommune

Beskrivelse:

Områdene ligger øst for fylkesvei 455 på Marnardal. Områdene er i dag LNF – spredt bolig tillatt i gjeldende kommuneplan. Arealbruken er fulldyrka jord i sør og skog med middels til høy bonitet i nord.



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Ikke forurenset. Krav til utslipp ivaretas ved regulering. God kollektivdekning.
Støy		Området er vurdert å ikke være støyutsatt.
Sikring av jordressurser (jordvern)		Deler er klassifisert som dyrkbar skog (vestlige arealer)
Naturmangfold		Det er ikke registrert forekomst av rødlistearter i området.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i, eller i nærhet til området.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Statlig sikret friområde (Finsdal badeplass) i gangavstand. Deler av arealene ligger skyggefullt til.
Samfunn:		
Transportbehov		Sentrumsnært med god kollektivdekning. Behov for buss og eventuelt biltransport for barnehagebarn og skoleelever
Teknisk infrastruktur		Vann- og avløpsanlegg med kapasitet i nærheten.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		To barnehager og grunnskoler samt en ungdomsskole i relativt kort avstand. Kommunens pleie og omsorgsinstitusjon samt base for hjemmebaserte tjenester i umiddelbar nærhet
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Det er angitt utløpssone for ras for noen av områdene. Det er sannsynlig at området ikke er rasfarlig, men det stilles krav om raskartlegging og eventuell sikring i forbindelse med reguleringsplan for tiltak i området.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Ligger ved prioritert knutepunkt for videre utbygging angitt i strategien.

Samlet vurdering

Området ligger i eksisterende bebyggelse, primært service og offentlige tjenester og noe bolig. Det er konflikt med jordvernsinteresser. Det foreligger en strategi for å utvikle området til et knutepunkt for kommune som peker på en rekke positive virkninger av planen.

Konklusjon

Området legges inn i arealdelen med de forutsetninger som er beskrevet i konsekvensutredningen.

Marnardal sør, nye områder for bolig, B_36, B_37 og B_38

Konsekvensutredning

Dagens formål: LNF

Foreslått formål: bolig

Arealstørrelse: Ca 19 da

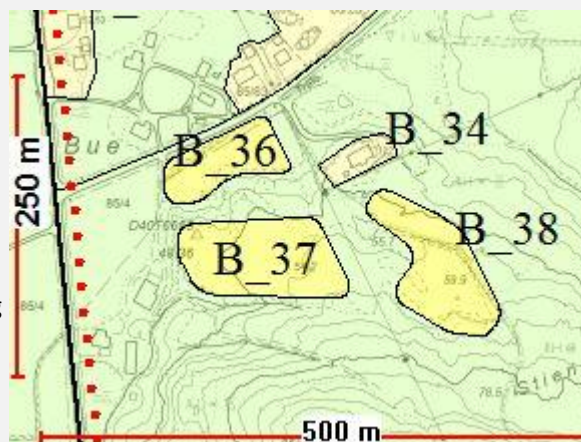
Forslagsstiller: Mulighetsstudie – Marnardal kommune

Beskrivelse:

Områdene ligger øst for fylkesvei 455 på Marnardal. Områdene er i dag LNF område i gjeldende kommuneplan. Arealbruken er

innmarksbeite og skog med høy til høy bonitet.

Strømførende ledning (regionalnett) mellom arealene.



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Ikke forurenset. Krav til utslipp ivaretas ved regulering. God kollektivdekning.
Støy		
Sikring av jordressurser (jordvern)		Deler er klassifisert som dyrkbart/fulldyrka jord og innmarksbeite. Områdene inntil boligområdene vil fragmenteres og ikke kunne nyttes fullt ut .
Naturmangfold		Det er ikke registrert forekomst av rødlistearter i området.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner i umiddelbar nærhet til området. Nytt formål vurderes å ha liten negativ virkning for kulturmiljø (lokalitets ID: 127317) på Bue.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Liten konsekvens for grøntstruktur. Statlig sikret friområde (Finsdal badeplass) i gangavstand. Deler av arealene ligger skyggefullt til.
Samfunn:		
Transportbehov		Sentrumsnært med god kollektivdekning. Behov for buss og eventuelt biltransport for barnehagebarn og skoleelever
Teknisk infrastruktur		Vann- og avløpsanlegg med kapasitet i nærheten.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		To barnehager og grunnskoler samt en ungdomsskole i relativt kort avstand. Kommunens pleie og omsorgsinstitusjon samt base for hjemmebaserte tjenester i umiddelbar nærhet
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Agder energi har linje for regionalnett (22KV) gjennom området. Arealene er derfor delt opp for å unngå å komme over grenseverdi for bakgrunnsstråling på 0.4 microtesla.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Ligger ved prioritert knutepunkt for videre utbygging angitt i strategien.

Samlet vurdering

Området ligger ved eksisterende bebyggelse, primært bolig og næring delvis på dyrkbar/fulldyrka jord og innmarksbeite.

Området ligger nært eksisterende infrastruktur og i et attraktivt boområde. Det foreligger en strategi for å utvikle området til et knutepunkt for kommune som peker på en rekke positive virkninger av planen.

Konklusjon

Området legges inn i arealdelen med de forutsetninger som er beskrevet i konsekvensutredningen.

Heddeland

På Heddeland utvides arealet avsatt til næring i vest og nordvest med ca 115 dekar. Heddeland industriområde har begrenset ledig areal per i dag. Utvidelsen sikrer at ny næring kan etablere seg og at eksisterende næring har mulighet for ekspansjon. Det pågår en prosess for å unngå å bruke dyrket mark. Utvidelsen må også sees i sammenheng med at Marnardal i regionplan Lindesnes har tatt på seg et ansvar for at det til enhver tid er tilstrekkelig med næringsarealer ved jernbanestasjon.

Det legges inn et mindre boligområde med mulighet for å bygge et begrenset antall boliger ved Heddeland barnehage.

Heddeland vest, nye områder for næring, BN_1, BN_2, BN_3 og BN_4

Konsekvensutredning

Dagens formål: LNF

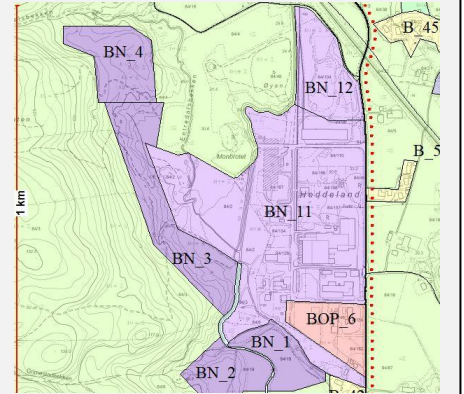
Foreslått formål: Næringsbebyggelse

Arealstørrelse: Ca 60 da

Forslagsstiller: Mulighetsstudie – Marnardal kommune

Beskrivelse:

Områdene ligger vest for fylkesvei 455 på Heddeland. Områdene er i dag i hovedsak LNF område i gjeldende kommuneplan. Arealbruken er fulldyrka jord i sør og skog med svært høy bonitet i vest.



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Usikkert. Krav til utslipp ivaretas ved regulering. God kollektivdekning.
Støy		Området ligger ved eksisterende industriområde med lite bebyggelse.
Sikring av jordressurser (jordvern)		Ca 15 dekar av arealet i sør er fulldyrka jord. En del av arealet i sør og nord er skog med svært godt jordsmonn.
Naturmangfold		Det er ikke registrert forekomst av rødlistearter i området, men arealet grenser til område avmerket som leveområde for storfugl ifølge naturbase.no. Ca. 10 dekar av arealet i sørvest er avmerket som viktig naturtype – edelløvskog.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert flere viktige kulturminner i nærheten av området. Det stilles krav om arkeologiske undersøkelser før området tas i bruk.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Bekkefar og turløype gjennom området. Bekk (Heddelandsbekken) og turløype (Heddeland rundt) vil måtte legges om. I arbeidet med omlegging av bekk må det tas tilstrekkelig hensyn til flom og fare for massetransport og påfølgende ødeleggelse av gyteområder for ørret nedstrøms.
Samfunn:		
Transportbehov		Sentrumsnært med god adkomst. Gode boområder med ledige tomter i gangavstand. Planlagt gang og sykkelvei vil gjøre tilgangen til området enda bedre for myke trafikanter.
Teknisk infrastruktur		Nytt vann- og avløpsanlegg med kapasitet i nærheten (Regeviga).
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Flomutsatt. Det stilles krav om at nyetableringer bygges minimum 40 cm over nivå for 200-års flom.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Ligger ved prioritert knutepunkt for videre utbygging angitt i strategien. Er en utvidelse av det viktigste næringsområdet i kommunen.

Samlet vurdering

Arealet ligger i et viktig jordbruksområde. Dette hensynet må balanseres opp mot videre utvikling av kommunen. Arbeidsplasser i kort avstand til viktige boområder i kommunen vurderes som viktig og er i tråd med kommunens overordnede strategi for fremtidig vekst og utvikling. Næringsområdet er sentralt plassert på Agder med god adkomst fra både øst, vest, nord og sør, og er viktig i kommunens strategi for utvikling og vekst. Kommunen har også påtatt seg et regionalt ansvar for å tilrettelegge for industriarbeidsplasser i tilknytning til jernbanestasjonen.

Konklusjon

Området legges inn i arealdelen med de forutsetninger som framgår av konsekvensutredningen.

Heddeland sør, nytt område for bolig B_60 – konsekvensutredning

Dagens formål: LNF

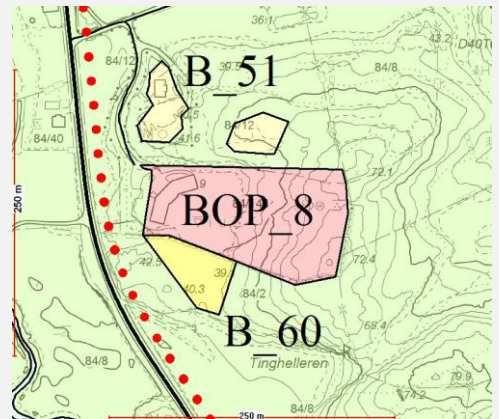
Foreslått formål: Boligformål

Arealstørrelse: Ca 5 dekar

Forslagsstiller: Børge Heddeland

Beskrivelse:

Områdene ligger øst for fylkesvei 455 på Heddeland. Områdene er i dag LNF område i gjeldende kommuneplan. Arealbruken er skog med høy bonitet.



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Området er ikke registrert forurenset.
Støy		Området ligger nær barnehage og fylkesvei.
Sikring av jordressurser (jordvern)		Skog med høy bonitet, men lite totalareal.
Naturmangfold		Det er ikke registrert forekomst av rødlistearter i området. Adkomst til området må hensynta registrert viktig naturart (hul eik) nord for området.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminne på arealet. Viktig kulturminne i nærheten av området (tinghelleren).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området ligger inntil Heddeland barnehage, men brukes lite som lekeområde for barn. Arealet nordøst for området brukes i større grad. Arealet er sørvendt, men det ligger nord for Songeåsen, dette påvirker solforholdene vinterstid. Adkomsten til området går over parkeringsarealet til barnehagen. Fremtidig adkomstvei til området må skilles fysisk fra parkeringsplassen.
Samfunn:		
Transportbehov		Adkomst til fylkesvei. nær Øyslebø og Heddeland. Vedtatt gang og sykkelvei Øylid vil gjøre adkomsten til Øyslebø meget god også for myke trafikanter.
Teknisk infrastruktur		Nytt vann- og avløpsanlegg med kapasitet i nærheten (Regeviga).
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ligger ved barnehage. Barneskole og ungdomsskole i nærheten av området. Disse har kapasitet til å ta noe vekst.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Det er ikke særlige forhold som berører samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet i området.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Området ligger utenfor planlagt satsingsområde for boligetablering (Marnardal – Bue). Området ligger imidlertid nær god infrastruktur, servicefunksjoner, tilrettelagte friluftsområder (tursti og badeplass) samt arbeidsplasser.

Samlet vurdering

Området har få ulemper og kan egne seg godt til boligområde. Det ligger langs hovedveien i kommunen og nær eksisterende infrastruktur.

Konklusjon

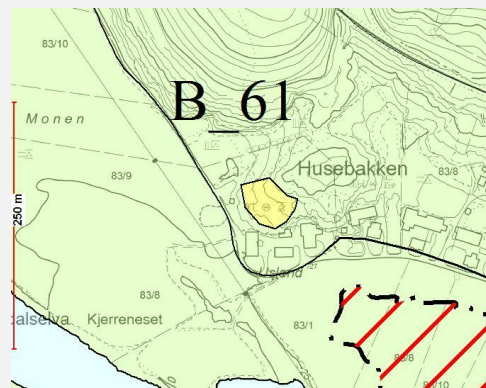
Området legges inn i arealdelen med de forutsetninger som framgår av konsekvensutredningen.

Usland, nytt område for bolig B_61 – konsekvensutredning

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Boligformål
Arealstørrelse: Ca 5 dekar
Forslagsstiller:

Beskrivelse:

Områdene ligger i enden av fylkesvei til Usland. Områdene er i dag LNF område i gjeldende kommuneplan. Arealbruken er skog med høy bonitet.



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Området er ikke registrert forurenset.
Støy		
Sikring av jordressurser (jordvern)		Skog med middels bonitet, lite totalareal.
Naturmangfold		Det er ikke registrert forekomst av rødlistearter i området.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminne i området.
Nærmiljø, grønstruktur og friluftsliv		Ligger i etablert bo- og viktig jordbruksområde med god tilgang på egnede områder for friluftsliv. Solfylt og frittliggende med gode muligheter til å etablere boligtomter med høy kvalitet.
Samfunn:		
Transportbehov		Nær Øyslebø
Teknisk infrastruktur		Vei inn til området.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Barneskole og ungdomsskole i nærheten av området (2 km). Disse har kapasitet til å ta noe vekst.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Adkomst til området er flomutsatt.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Området ligger utenfor planlagt satsingsområde for boligetablering (Marnardal – Bue) og ved viktig jordbruksområde. Området ligger nær god infrastruktur, servicefunksjoner, tilrettelagte friluftsområder (tursti og badeplass) og arbeidsplasser.

Samlet vurdering

Området ligger attraktivt i forhold til sol, utsikt og eksisterende bomiljø og en vil kunne etablere boligtomter med høy kvalitet. Ulempene ved at området ligger ved et sentralt landbruksområde, bortsett fra landbruksinteresser i området, er få.

Konklusjon

Området legges inn i arealdelen.

Laudal

Det uutnyttede næringsarealet omdisponeres til friområde til bruk for Laudals befolkning. Ved området er det allerede laget en skaterampe. På sikt kan arealet opparbeides i kommunal eller privat regi til park og badeplass slik det foreslås i mulighetsstudien. Det legges til rette for en utvidelse av gravplassen ved Laudal kirke inntil dagens gravplass nordvest for denne.

Laudal, nytt område for grav og urnelund, BGU_3 Konsekvensutredning

Dagens formål: LNF

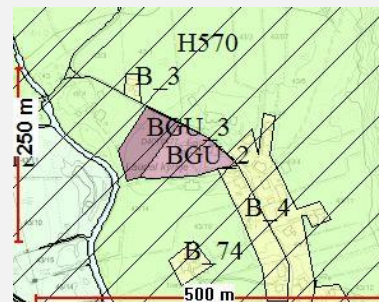
Foreslått formål: Grav og urnelund

Arealstørrelse: Ca 4,5 dekar

Forslagsstiller: Marnardal kommune

Beskrivelse:

Områdene ligger på Laudal ved eksisterende grav og urnelund. Områdene er i dag kombinert LNF område og Kulturmiljø i gjeldende kommuneplan. Arealbruken er fulldyrka mark.



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Området er ikke registrert forurenset.
Støy		Ingen konsekvenser.
Sikring av jordressurser (jordvern)		Fulldyrka mark. Formen på ny grav- og urnelund gjør at den gjenværende delen av jorden får en uheldig form i forhold til effektiv drift.
Naturmangfold		Det er ikke registrert forekomst av rødlistearter i området.
Kulturminner og kulturmiljø		Området er avsatt til LNF/Kulturmiljø der bygge og anleggstiltak kan tillates. I områdene skal tekniske inngrep/utbygging ikke finne sted før saken er forelagt antikvarisk myndighet for uttalelse
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		
Samfunn:		
Transportbehov		Ligger ved eksisterende gravplass
Teknisk infrastruktur		For lav kapasitet på parkeringsareal, utvidelse vurderes.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Tilpasset fremtidig behov
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		

Samlet vurdering

Området ligger gunstig til ved eksisterende kirkegård og kan lett opparbeides til å bli en verdig og fin plass for gravsted. Arealet er i dag tatt i bruk som fulldyrka jord. Naturinngrepet det innebærer å anlegge en gravplass blir mindre enn ved andre typer omdisponering og området kan teoretisk sett lett tilbakeføres til opprinnelig formål etter at en fredningstid for gravplass er utløpt. Imidlertid anser vi at en slik tilbakeføring er lite realistisk i overskuelig fremtid, i praksis vil derfor dette jordbrukslandet bli utligneliggjort.

Konklusjon

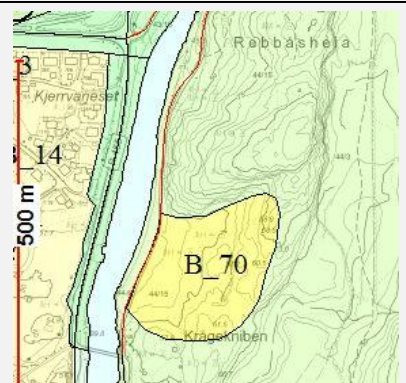
Området legges inn i arealdelen.

Laudal, nytt område for bolig, B_70

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: bolig
Arealstørrelse: Ca 28,5 dekar
Forslagsstiller: Odd Hallingsgård

Beskrivelse:

Områdene ligger på Laudal øst for Mandalselva. Området er i dag i LNF område. Arealbruken er skog med godt jordsmonn.



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Området er ikke registrert forurenset.
Støy		Ingen konsekvenser.
Sikring av jordressurser (jordvern)		Skog med høy bonitet. Området ligger ved viktig jordbruksareal (Mjåland), men en har vurdert at avstanden til dyrket areal er såpass stor at boligene ikke kommer i konflikt med landbruket.
Naturmangfold		Det er ikke registrert forekomst av rødlistearter i området eller andre verneinteresser
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner eller viktige kulturmiljø i området eller i umiddelbar nærhet til dette.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området ligger nær Laudal sentrum og Mandalselva.
Samfunn:		
Transportbehov		Planlagt ankomst til Laudal sentrum via bro ved kraftstasjonen. Gang/sykkelavstand til barnehage og barneskole, kryssing av Fv. 455.
Teknisk infrastruktur		Det må legges offentlig vei til Mjåland via Laudal kraftstasjon samt vann- og avløp med kryssing over Mandalselva. Eksisterende broforbindelse over elva kan nyttes til dette.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Skole og barnehage med kapasitet i gangavstand (mindre enn 1,5 km.) Laudal er et vekstområde med behov for flere tomter. Helse og omsorg har base på Marnardal i relativ nærhet.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Boligområdet er ikke flomutsatt eller rasutsatt, men det er enkelte bratte partier mot øst. Det forutsettes at områdene utredes nærmere for ras ved regulering.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Laudal er et sentrumsområde hvor det er ønskelig med fortsatt boligetablering for å legge til rette for vekst og utvikling i Marnardal.

Samlet vurdering

Området ligger på Laudal øst for Mandalselva. Det er gode sol- og utsiktsforhold, nærhet til barnehage og skole. Det er få verneinteresser i området og omdisponering til bolig vil få små konsekvenser også for andre interesser som landbruk, kulturminnevern og samfunnssikkerhet og beredskap.

Konklusjon

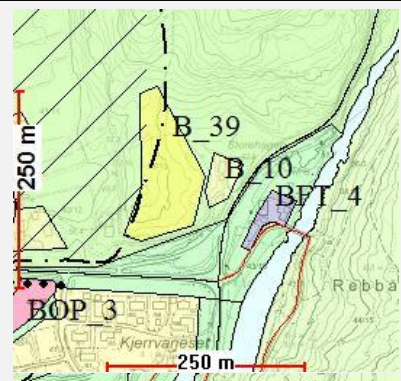
Området legges inn i arealdelen.

Laudal, nytt område for bolig, B_39

Dagens formål: LNF
Foreslått formål: bolig
Arealstørrelse: Ca 11,7 dekar
Forslagsstiller: Marnardal kommune

Beskrivelse:

Områdene ligger på Laudal vest for Mandalselva. Området er i dag i LNF område. Arealbruken er skog med godt jordsmonn.



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Området er ikke registrert forurenset.
Støy		Ingen konsekvenser.
Sikring av jordressurser (jordvern)		Skog med godt jordsmonn. God avstand til dyrket areal.
Naturmangfold		Det er ikke registrert forekomst av rødlistearter i området eller andre verneinteresser
Kulturminner og kulturmiljø		Området ligger så vidt inne i området på Laudal avmerket som «Kulturmiljø - Bygge- og anleggstiltak kan tillates» I områdene skal tekniske inngrep/utbygging ikke finne sted før saken er forelagt antikvarisk myndighet for uttalelse.
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv		Området ligger nær Laudal sentrum og Mandalselva.
Samfunn:		
Transportbehov		Nær Laudal sentrum. Ganavstand til barnehage og barneskole.
Teknisk infrastruktur		God, nær eksisterende infrastruktur
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Skole og barnehage med kapasitet i gangavstand (mindre enn 1 km.) Laudal er et vekstområde med behov for flere tomter. Helse og omsorg har base på Marnardal i relativ nærhet.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Boligområdet er ikke flomutsatt eller rasutsatt, men det er enkelte bratte partier i området og nord/sør for området. Det forutsettes at områdene utredes nærmere for ras ved regulering.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Laudal er et sentrumsområde hvor det er ønskelig med fortsatt boligetablering for å legge til rette for vekst og utvikling i Marnardal.

Samlet vurdering

Området ligger på Laudal vest for Mandalselva. Det er meget gode sol- og utsiktsforhold, nærhet til barnehage og skole. Det er ikke andre verneinteresser i området enn kulturmiljøhensyn. Omdisponering til bolig vil få små konsekvenser også for andre interesser som landbruk og samfunnssikkerhet og beredskap.

Konklusjon

Området legges inn i arealdelen.

Bjelland

I mulighetsstudiet for Bjelland er det lagt inn spennende forslag om hvordan bygda kan utvikle seg videre. Utfordringen i Bjelland er i mindre grad tilgang på nye arealer, men å utnytte de arealene som allerede ligger der på en slik måte at Bjelland kan få vekst og utvikling. Det er derfor ikke lagt inn endringer i arealene for Bjelland utover en foreslått fortetting i boligområdet øst for elva og en liten utvidelse sydover. Blant forslagene som det skal jobbes med å realisere er blant annet nytt flerbrukshus eller storstue for Bjelland i området hvor den nåværende gymsalen ligger.

Bjelland, nytt område for bolig, B_1 Konsekvensutredning

Dagens formål: LNF

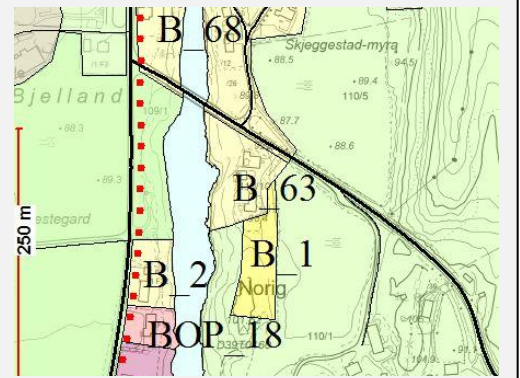
Foreslått formål: bolig

Arealstørrelse: Ca 5 dekar

Forslagsstiller: Marnardal kommune

Beskrivelse:

Områdene ligger på Bjelland øst for elva. Områdene er i dag LNF område i gjeldende kommuneplan. Arealbruken er skog.



Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Området er ikke registrert forurenset.
Støy		Ingen konsekvenser.
Sikring av jordressurser (jordvern)		Skog med lav bonitet.
Naturmangfold		Området ligger nær elva, i en avstand fra 30 til om lag 35 meter.
Kulturminner og kulturmiljø		Området ligger i nærheten av Bjelland kirke, men på andre siden av elven. Vurderes ikke å ha negative konsekvenser for kirken.
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv		Området ligger i skogsområde nær elv. Gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv i umiddelbar nærhet. Grønnsstruktur mellom arealet og elva.
Samfunn:		
Transportbehov		Ligger sentralt ved Bjelland
Teknisk infrastruktur		Nytt vann og avløpsanlegg i kort avstand. God veiforbindelse til sentrum av Bjelland i kort gangavstand.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Tilpasset fremtidig behov.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Arealene er ikke flomutsatt eller rasutsatte.
Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk		Bjelland er et av kommunens sentrumsområder med forholdsvis god kommunikasjon, infrastruktur og tjenestetilbud. Videre vekst utvikling i dette området er ønskelig.

Samlet vurdering

Området er sentrumsnært og har gode bokvaliteter som nærhet til elv, utsikt og gode solforhold. Området ligger nær elva, men en har vurdert at artsmangfold og kvaliteter ved elvebredden vil bli lite berørt grunnet naturforholdene på stedet med en bratt skrent fra elva og opp til området.

Konklusjon

Området legges inn i arealdelen.

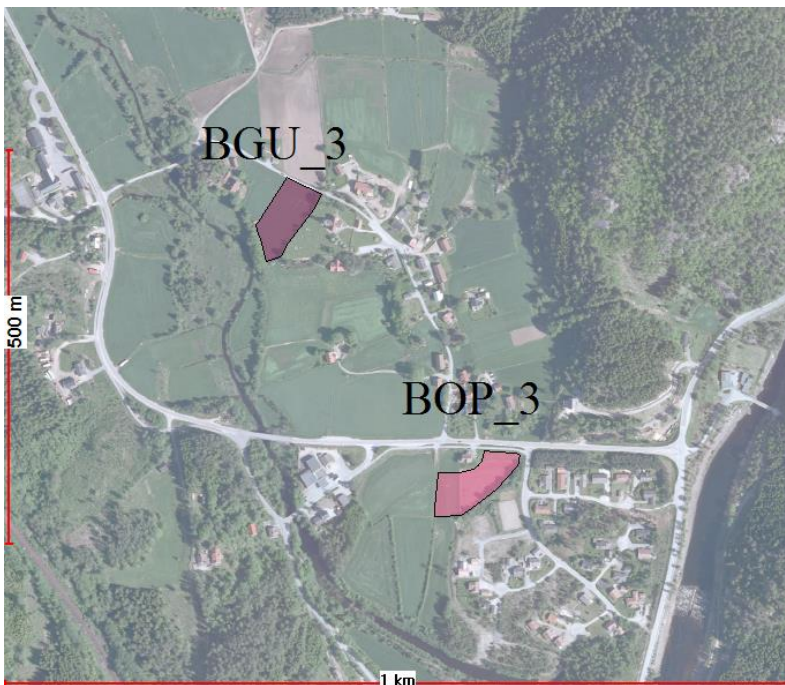
Virkningene av planens strategi for fremtidig arealbruk

De to overordnede strategiene for fremtidig arealbruk er 1: LNFR områder langs viktige transportårer og 2: Videreutvikling av sentrumsområdene. Begge har som formål å gi utvikling og vekst i Marnardal kommune. Arealet som avsettes til boligformål økes totalt sett.

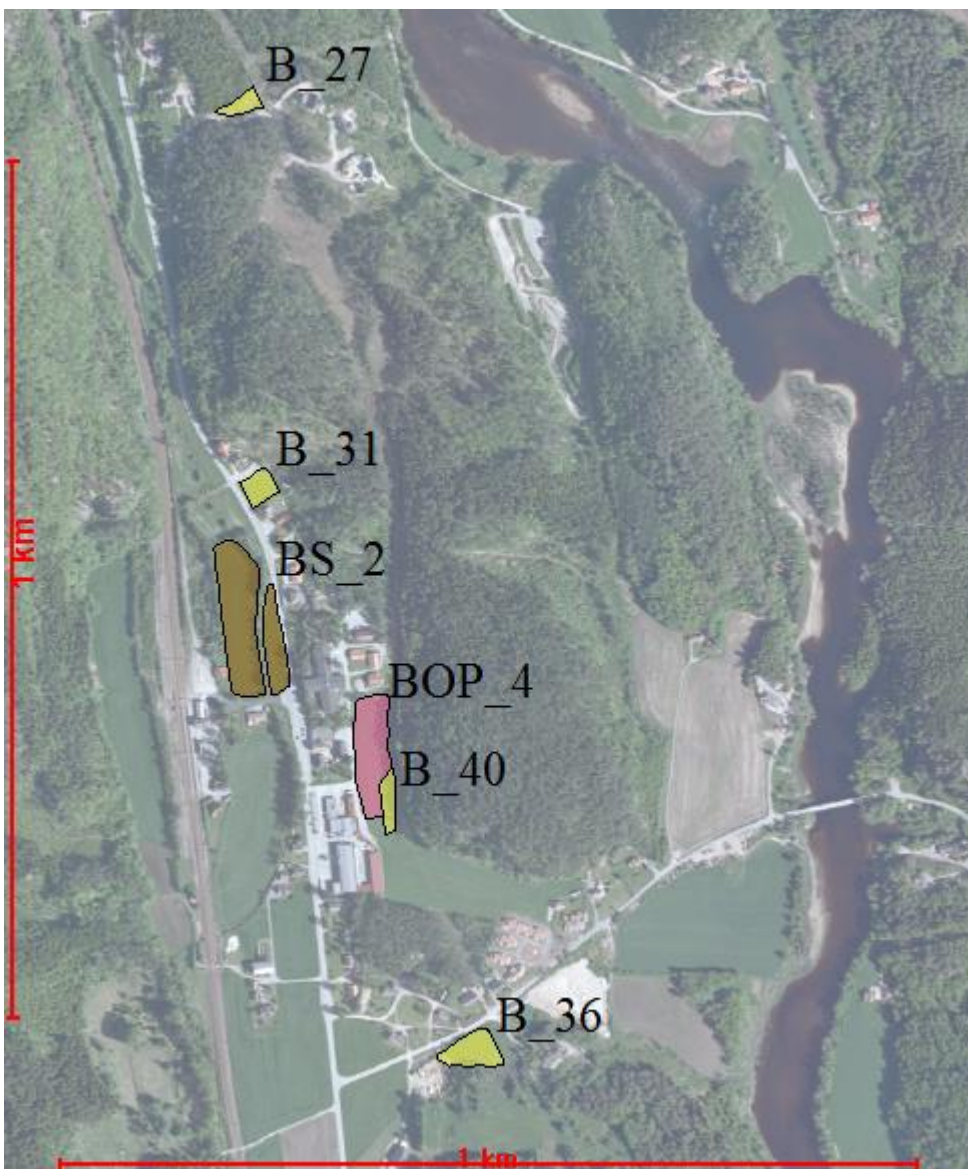
I planen legges det opp til å omdisponere LNF – fulldyrka jord til bolig og næringsformål. størrelsen på områdene som omdisponeres er på ca. 35 dekar. Nedenstående tabell gir en oversikt over kartnavn på områder som omdisponeres og til hvilke formål.

OMRÅDE NAVN	AREAL (m2)	AREAL-FORMÅL
B_27	876,02	Bolig
B_31	4942,39	Bolig
B_36	253,08	Bolig
B_40	122,64	Bolig
BGU_3	4506,9	Grav- og urnelund
BN_1	2223	Næring
BN_1	1083	Næring
BN_2	11724	Næring
BOP_3	4896	Offentlig/Privat tjenesteyting
BOP_4	1034	Offentlig/Privat tjenesteyting
BS_2	1225	Sentrumsfomål
BS_2	2513	Sentrumsfomål
SUM	35400	

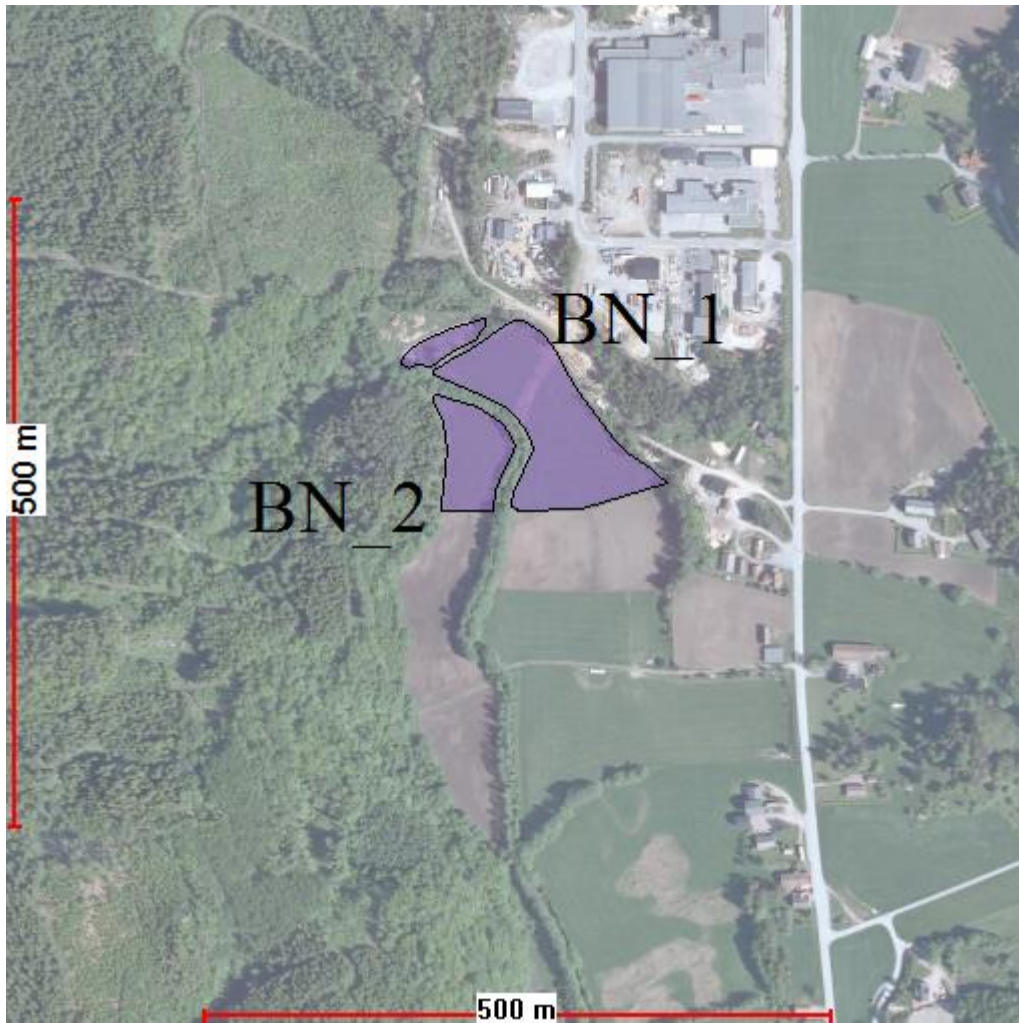
TABELL: Tabellen viser dyrket mark og beite som er regulert til bebyggelse og anlegg. Tabellen viser kun områder med arealstatus «fremtidig». Tilsvarende områder som er avklart i reguleringsplan eller gjeldende kommuneplan er ikke tatt med.



Bilde: Laudal - dyrket mark og beite som er regulert til bebyggelse og anlegg



Bilde: Bue/Marnardal - dyrket mark og beite som er regulert til bebyggelse og anlegg



Bilde: Heddeland - dyrket mark og beite som er regulert til bebyggelse og anlegg

Det totale arealet som omdisponeres uavhengig av formål er på 712 dekar. Tabellen nedenfor viser nåværende og fremtidige arealformål:

OMRÅDENAVN	AREALFORMÅL	AREAL (m2)	AREALSTATUS
B_1	1110: Boligbebyggelse (B)	3951	2 - Fremtidig
B_2	1110: Boligbebyggelse (B)	2886	1 - Nåværende
B_3	1110: Boligbebyggelse (B)	721	1 - Nåværende
B_4	1110: Boligbebyggelse (B)	23308	1 - Nåværende
B_5	1110: Boligbebyggelse (B)	1459	1 - Nåværende
B_6	1110: Boligbebyggelse (B)	9123	1 - Nåværende
B_7	1110: Boligbebyggelse (B)	1698	1 - Nåværende
B_8	1110: Boligbebyggelse (B)	2379	1 - Nåværende
B_9	1110: Boligbebyggelse (B)	12044	1 - Nåværende
B_10	1110: Boligbebyggelse (B)	1916	1 - Nåværende
B_11	1110: Boligbebyggelse (B)	1812	1 - Nåværende
B_12	1110: Boligbebyggelse (B)	717	1 - Nåværende
B_13	1110: Boligbebyggelse (B)	819	1 - Nåværende
B_14	1110: Boligbebyggelse (B)	84042	1 - Nåværende
B_15	1110: Boligbebyggelse (B)	3206	1 - Nåværende
B_16	1110: Boligbebyggelse (B)	3915	1 - Nåværende
B_17	1110: Boligbebyggelse (B)	2862	1 - Nåværende
B_18	1110: Boligbebyggelse (B)	5747	1 - Nåværende
B_19	1110: Boligbebyggelse (B)	2632	1 - Nåværende
B_20	1110: Boligbebyggelse (B)	3045	1 - Nåværende
B_21	1110: Boligbebyggelse (B)	1813	1 - Nåværende
B_22	1110: Boligbebyggelse (B)	1069	1 - Nåværende
B_23	1110: Boligbebyggelse (B)	6125	1 - Nåværende
B_24	1110: Boligbebyggelse (B)	819	1 - Nåværende
B_25	1110: Boligbebyggelse (B)	2366	1 - Nåværende
B_26	1110: Boligbebyggelse (B)	7743	1 - Nåværende
B_27	1110: Boligbebyggelse (B)	34895	2 - Fremtidig

B_28	1110: Boligbebyggelse (B)	36662	2 - Fremtidig
B_29	1110: Boligbebyggelse (B)	12625	2 - Fremtidig
B_30	1110: Boligbebyggelse (B)	27928	2 - Fremtidig
B_31	1110: Boligbebyggelse (B)	3033	2 - Fremtidig
B_32	1110: Boligbebyggelse (B)	15980	1 - Nåværende
B_33	1110: Boligbebyggelse (B)	4442	1 - Nåværende
B_34	1110: Boligbebyggelse (B)	1483	1 - Nåværende
B_35	1110: Boligbebyggelse (B)	6036	1 - Nåværende
B_36	1110: Boligbebyggelse (B)	4092	2 - Fremtidig
B_37	1110: Boligbebyggelse (B)	7924	2 - Fremtidig
B_38	1110: Boligbebyggelse (B)	6933	2 - Fremtidig
B_39	1110: Boligbebyggelse (B)	11717	2 - Fremtidig
B_40	1110: Boligbebyggelse (B)	1846	2 - Fremtidig
B_41	1110: Boligbebyggelse (B)	61960	1 - Nåværende
B_42	1110: Boligbebyggelse (B)	7072	1 - Nåværende
B_43	1110: Boligbebyggelse (B)	48939	1 - Nåværende
B_44	1110: Boligbebyggelse (B)	12659	1 - Nåværende
B_45	1110: Boligbebyggelse (B)	11399	1 - Nåværende
B_46	1110: Boligbebyggelse (B)	11170: Fritids- og turistformål (BFT): Fritids- og turistformål (BFT),47	1 - Nåværende
B_47	1110: Boligbebyggelse (B)	1464	1 - Nåværende
B_48	1110: Boligbebyggelse (B)	11905	1 - Nåværende
B_49	1110: Boligbebyggelse (B)	4677	1 - Nåværende
B_50	1110: Boligbebyggelse (B)	4945	1 - Nåværende
B_51	1110: Boligbebyggelse (B)	1374	1 - Nåværende
B_51	1110: Boligbebyggelse (B)	1869	1 - Nåværende
B_52	1110: Boligbebyggelse (B)	858	1 - Nåværende
B_53	1110: Boligbebyggelse (B)	81871	1 - Nåværende
B_54	1110: Boligbebyggelse (B)	81509	1 - Nåværende

B_55	1110: Boligbebyggelse (B)	4951	1 - Nåværende
B_56	1110: Boligbebyggelse (B)	2786	1 - Nåværende
B_57	1110: Boligbebyggelse (B)	2545	1 - Nåværende
B_58	1110: Boligbebyggelse (B)	9702	1 - Nåværende
B_59	1110: Boligbebyggelse (B)	2758	1 - Nåværende
B_60	1110: Boligbebyggelse (B)	2824	2 - Fremtidig
B_61	1110: Boligbebyggelse (B)	1902	2 - Fremtidig
B_62	1110: Boligbebyggelse (B)	14064	1 - Nåværende
B_63	1110: Boligbebyggelse (B)	5622	1 - Nåværende
B_64	1110: Boligbebyggelse (B)	4548	1 - Nåværende
B_65	1110: Boligbebyggelse (B)	1234	1 - Nåværende
B_66	1110: Boligbebyggelse (B)	5334	1 - Nåværende
B_67	1110: Boligbebyggelse (B)	20442	1 - Nåværende
B_68	1110: Boligbebyggelse (B)	5064	1 - Nåværende
B_69	1110: Boligbebyggelse (B)	54277	1 - Nåværende
B_70	1110: Boligbebyggelse (B)	28521	2 - Fremtidig
B_71	1110: Boligbebyggelse (B)	51336	1 - Nåværende
B_72	1110: Boligbebyggelse (B)	1764	1 - Nåværende
B_73	1110: Boligbebyggelse (B)	2749	1 - Nåværende
B_74	1110: Boligbebyggelse (B)	2068	1 - Nåværende
B_75	1110: Boligbebyggelse (B)	2229	1 - Nåværende
BFR_1	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	31246	1 - Nåværende
BFR_2	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	248739	1 - Nåværende
BFR_3	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	6432	1 - Nåværende
BFR_5	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	45742	1 - Nåværende
BFR_6	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	55848	1 - Nåværende
BFR_7	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	209690	1 - Nåværende
BFR_8	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	282526	1 - Nåværende
BFR_9	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	1927	1 - Nåværende

BFR_10	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	23552	1 - Nåværende
BFR_11	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	1969	1 - Nåværende
BFR_12	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	26265	1 - Nåværende
BFR_13	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	30424	1 - Nåværende
BFR_14	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	12944	1 - Nåværende
BFR_15	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	13399	1 - Nåværende
BFR_16	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	7776	1 - Nåværende
BFR_17	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	70788	1 - Nåværende
BFR_18	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	20438	1 - Nåværende
BFR_19	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	42128	1 - Nåværende
BFR_20	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	46828	1 - Nåværende
BFR_21	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	25563	1 - Nåværende
BFR_22	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	14547	1 - Nåværende
BFR_23	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	3788	1 - Nåværende
BFR_24	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	11927	1 - Nåværende
BFR_25	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	20274	1 - Nåværende
BFR_26	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	329436	1 - Nåværende
BFR_28	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	2358	1 - Nåværende
BFR_29	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	18183	1 - Nåværende
BFR_30	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	25659	1 - Nåværende
BFR_31	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	8548	1 - Nåværende
BFR_32	1120: Fritidsbebyggelse (BFR)	11240	1 - Nåværende
BS_1	1130: Sentrumsformål (BS)	7172	1 - Nåværende
BS_2	1130: Sentrumsformål (BS)	16946	2 - Fremtidig
BF_1	1150: Forretninger (BF)	6027	1 - Nåværende
BOP_1	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	921	1 - Nåværende
BOP_2	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	17197	1 - Nåværende
BOP_3	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	4923	2 - Fremtidig
BOP_4	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	6059	2 - Fremtidig

BOP_5	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	3687	2 - Fremtidig
BOP_6	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	21397	1 - Nåværende
BOP_7	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	1458	1 - Nåværende
BOP_8	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	14175	1 - Nåværende
BOP_9	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	17118	1 - Nåværende
BOP_10	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	22633	1 - Nåværende
BOP_11	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	6338	1 - Nåværende
BOP_12	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	1840	1 - Nåværende
BOP_13	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	1016	1 - Nåværende
BOP_14	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	2289	1 - Nåværende
BOP_15	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	11399	1 - Nåværende
BOP_16	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	26166	1 - Nåværende
BOP_17	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	3582	1 - Nåværende
BOP_18	1160: Off/priv tjenesteyting BOP	1955	1 - Nåværende
BFT_1	1170: Fritids- og turistformål (BFT)	22633	1 - Nåværende
BFT_2	1170: Fritids- og turistformål (BFT)	15412	1 - Nåværende
BFT_4	1170: Fritids- og turistformål (BFT)	1927	1 - Nåværende
BFT_5	1170: Fritids- og turistformål (BFT)	9644	1 - Nåværende
BGU_1	1170: Fritids- og turistformål (BFT)	8116	1 - Nåværende
BGU_2	1170: Fritids- og turistformål (BFT)	5917	1 - Nåværende
BGU_3	1170: Fritids- og turistformål (BFT)	4724	2 - Fremtidig
BRU_1	1200: Råstoffutvinning (BRU)	21257	1 - Nåværende
BRU_2	1200: Råstoffutvinning (BRU)	21377	1 - Nåværende
BRU_3	1200: Råstoffutvinning (BRU)	136405	1 - Nåværende
BN_1	1300: Næringsbebyggelse (BN)	18203	2 - Fremtidig
BN_2	1300: Næringsbebyggelse (BN)	21769	2 - Fremtidig
BN_3	1300: Næringsbebyggelse (BN)	46060	2 - Fremtidig
BN_4	1300: Næringsbebyggelse (BN)	28514	2 - Fremtidig
BN_5	1300: Næringsbebyggelse (BN)	66081	1 - Nåværende

BN_6	1300: Næringsbebyggelse (BN)	13551	1 - Nåværende
BN_7	1300: Næringsbebyggelse (BN)	23041	1 - Nåværende
BN_8	1300: Næringsbebyggelse (BN)	3029	1 - Nåværende
BN_8	1300: Næringsbebyggelse (BN)	7647	1 - Nåværende
BN_10	1300: Næringsbebyggelse (BN)	3978	1 - Nåværende
BN_11	1300: Næringsbebyggelse (BN)	181808	1 - Nåværende
BN_12	1300: Næringsbebyggelse (BN)	29715	1 - Nåværende
BIA_1	1400: Idrettsanlegg (BIA)	69885	1 - Nåværende
BIA_2	1400: Idrettsanlegg (BIA)	149062	1 - Nåværende
BIA_3	1400: Idrettsanlegg (BIA)	10114	1 - Nåværende
BIA_4	1400: Idrettsanlegg (BIA)	70241	1 - Nåværende
BAB_1	1500: Andre beb. og anlegg (BAB)	5469	1 - Nåværende
BAB_2	1500: Andre beb.og anlegg (BAB)	2946	1 - Nåværende
BUT_1	1600: Uteoppholdsareal (BUT)	20586	1 - Nåværende

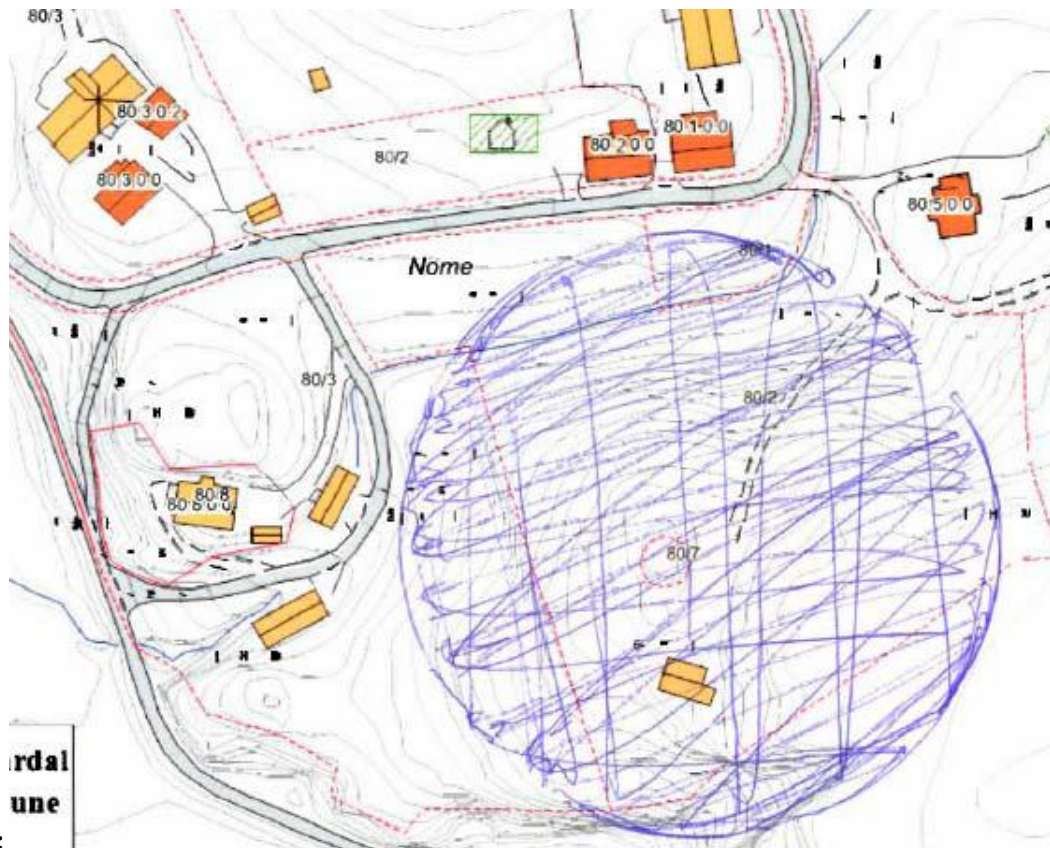
Områder hvor spredt boligbygging tillates var tidligere lagt opp slik at alle steder med mer enn fire hus fikk denne statusen uavhengig av hvor disse stedene lå. Dette endres i henhold til overordnet strategi for vekst og utvikling i Marnardal slik at det nå tilrettelegges for spredt bolig langs de viktigste veiene i kommunen.

Forslag som ikke er medtatt i planarbeidet

NOME

Tore Glesne ønsker at området som er marker i kartet nedenfor opprettholdes som "LNF – Spredt boligbygging tillat».

Vurdering: Det er ikke gjort endringer i kommuneplanen. Området er allerede ivaretatt.



Figur 1:

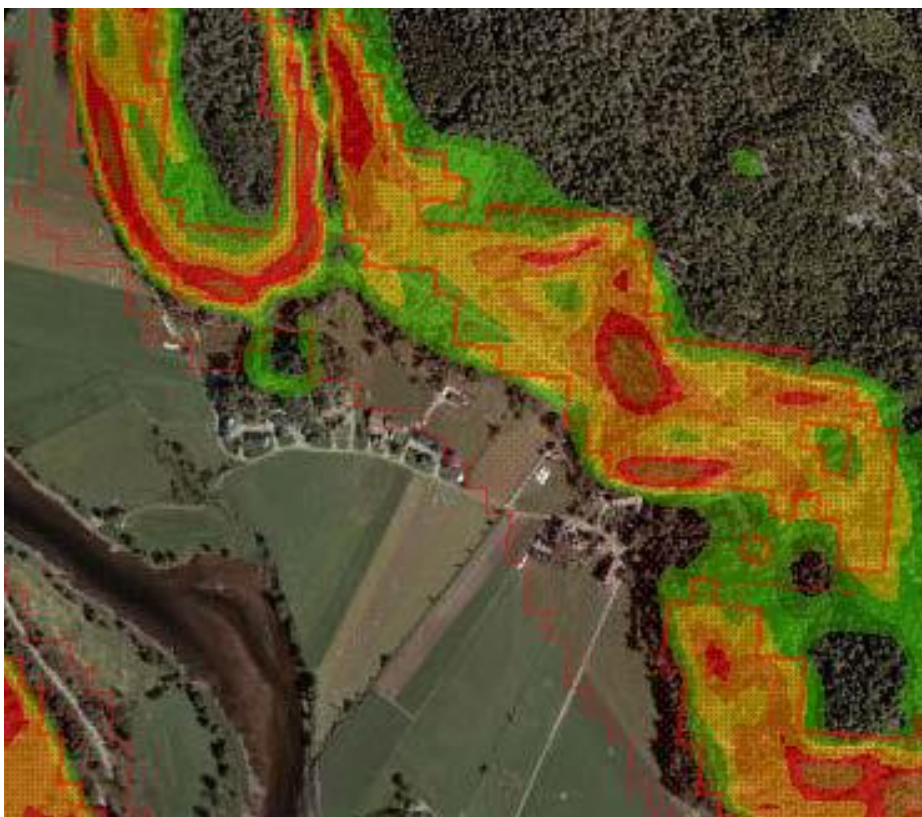
Figur 1: Området på Nome som Tore Glesne foreslår at fortsatt skal være "LNF – Spredt boligbygging tillat".

USLAND

Forslag fra Odd Inge Usland om avsetting til boligformål på to steder på Usland.



Figur 4: Usland, avmerkede områder er foreslått til bolig.



Figur 5: Rasområder og utløpsområder på Usland, <http://skredkart.ngi.no/>

Vurdering

Usland er i dagens kommuneplan regulert til landbruk. Usland regnes som et viktig landbruksområde med mer enn 100 da sammenhengende dyret areal. På denne delen av Usland er det ikke frittstående bolighus, kun våningshus og kårboliger. Lengre øst på Usland er det frittstående boliger. Usland har kommunalt vann, men ikke kommunalt avløp. En har vurdert det til at Usland er solrikt, idyllisk og godt egnet til bolig. Samtidig er boligbygging og landbruk tett på hverandre potensielt konfliktskapende. En ønsker derfor å begrense antall frittstående boliger i viktige landbruksområder. Når det gjelder snø- og steinsprang ligger alle de foreslåtte områdene helt eller delvis innenfor utløpsområde for ras. Eksisterende boliger i rasutsatte områder forsvarer ikke at en bygger flere på samme sted. Det må minimum foretas rasvurdering før en kan bygge.

Konklusjon:

En tillater et mindre antall boliger på Usland og velger å omdisponere området lengst vest – se bildet over – til bolig (ca 2 – 3 boliger). Dette området synes å være minst rasutsatt samtidig som det kommer litt lengre unna dyrket mark. Områdene i øst – se bildet over – legges ikke inn til bolig.

HØYE

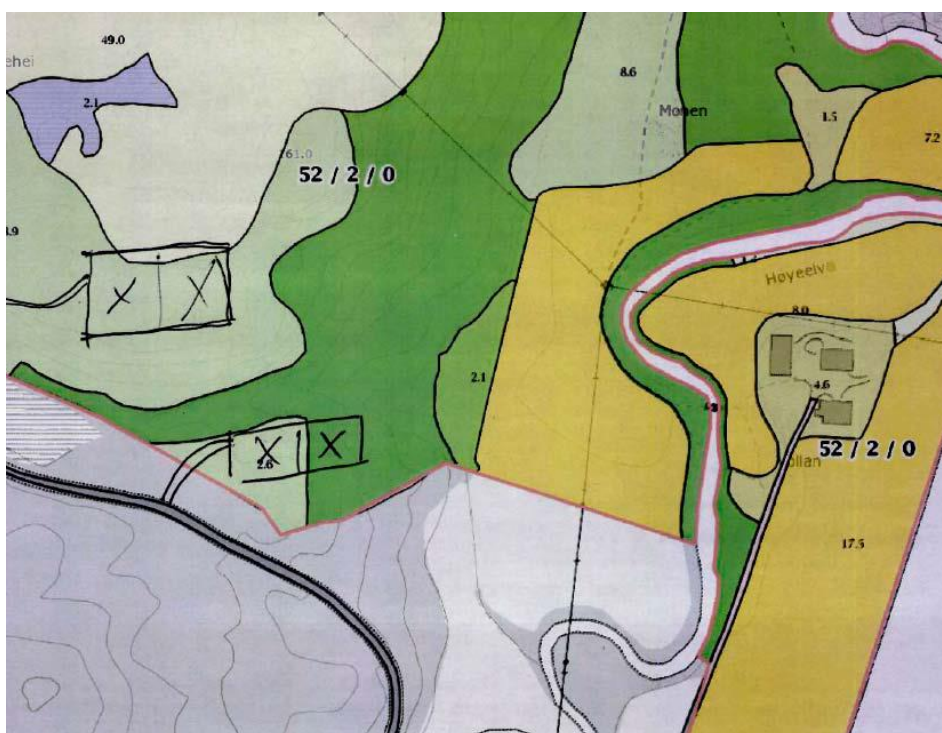
Forslag fra Arne Høye om å regulere inn 4 boligtomter vest for Høye – mot Finsådal.

Vurdering:

tomtene ligger høyt og solrikt til i terrenget – trolig med utsikt over Høyevannet. En kan ikke se at det er noen form for vern, fredning eller hensyn som "stenger" for byggingen. Boligene vil bli liggende mindre enn 200 meter fra kommunal vei. Det er ikke kommunalt vann- og avløpsanlegg på Høye. Området er urørt med tanke på boligbygging og ligger et lite stykke unna det området som en tidligere har åpnet for boligbygging ved Høye/Leirkilen, men er imidlertid omfattet av arealet som legges ut til spredt boligbygging ref. overordnet strategi for fremtidig vekst og utvikling i Marnardal.

Konklusjon:

Området er ivaretatt ved at det åpnes for spredt boligbygging.



Figur 6: Forslag til 4 boligtomter vest for Høye - mot Finsådal.

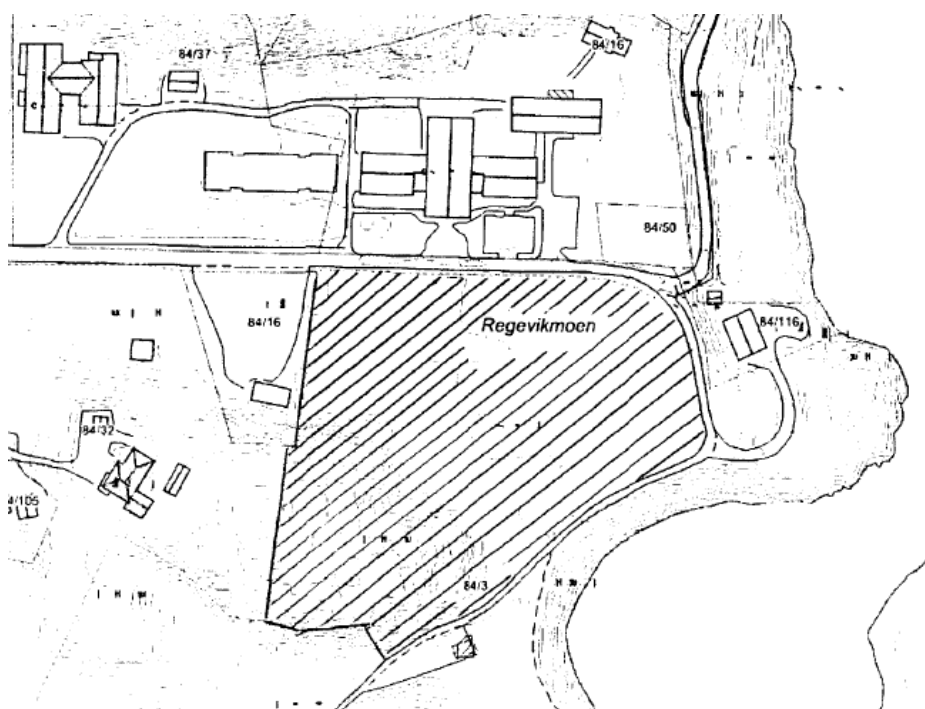
HEDELAND

Vurdering:

LKS Bygg foreslår på Vegne av Fredrik Holmegård å omregulere jordstykket foran kommunehuset til bolig. Området er i dag regulert til LNF, det er ca 8,5 daa dyrket mark. Vurdering: Området ligger attraktivt til med tanke på nærhet til offentlig infrastruktur som vei, vann og avløp. Utbyggingskostnadene vil være begrenset. Området er solrikt, lunt og attraktivt som boligområde. Utbyggingen vil skje på dyrket mark, men på en del av Heddeland som ikke er til videre ulempe for landbruksdriften utover tap av areal. Ulempene er som nevnt dyrket mark, at "halvdelen" av området ligger mindre enn 50 meter fra Mandalselva. Foreslått område ligger nært nybygd kloakkrenseanlegg kan gi luktplager - og til slutt kommer boligområdet svært tett innpå utleiehyttene. Ut over det har en ikke funnet vern, fredning eller andre hensyn som er i veien for bolig.

Konklusjon:

Området omdisponeres ikke til bolig på bakgrunn av nevnte ulemper. En har kommet til at nedbygging av dyrket mark eventuelt kan tillates i sentrumsområdene Laudal, Marnardal og Øyslebø – men ikke i et slikt omfang på Heddeland. En legger også til grunn at det allerede er regulert inn et større antall boligtomter i Manneskaret som ligger nært Heddeland.



Figur 7: Forslag til boligområde på jordstykket sør for kommunehuset på Heddeland

Bestemmelser

Bestemmelser
Forslag 1.6.2015

KAPITTEL 1 – RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av lov 27.6.2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (PBL/pbl) § 11-6, herunder at kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk i kommunen og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Henvisningene til paragrafer i pbl er i det følgende nummerert i henhold til endringene som trer i kraft 1.7.2015.

1.1 Forholdet til eldre kommuneplaner, regulerings - og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)

Vedtatt kommunedelplan for Øyslebø skal fortsatt gjelde.
Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde.

KAPITTEL 2 – GENERELLE BESTEMMELSER (pbl § 11-9)

2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Det skal foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak etter PBL § 20-2 i områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter PBL § 20-2 i delområdene BFR_1 – BFR_29 og BFR_31 - BFR_32 skal det utarbeides reguleringsplan.

2.2 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene

Estetiske kvaliteter i planlegging og utbygging skal vektlegges.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for all arealplanlegging og utnyttelse av arealer.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2, skal legges til grunn for all arealplanlegging og utnyttelse av arealer.

Høyest tillatt antall boenheter og mulighet eller forbud om eiendomsseksjonering skal avklares i nye reguleringsplaner for boligområder.

I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal alltid utredes, jf. PBL § 4-3, herunder også behovet for klimatilpasninger, samt skred-/rasfare.

2.3 Krav til adkomstvei (pbl § 11-9 nr. 3)

a) For bolig og fritidsbolig, hvor det ikke er stilt krav om reguleringsplan, skal avkjørsel fra riks- og fylkesveier være i samsvar med «Rammeplan for behandling av avkjørselssaker hos Statens vegvesen, Vest-Agder». Ny bebyggelse skal baseres på eksisterende avkjørsler så langt det er mulig.

Ny adkomstvei til bolig skal ikke tillates med mer enn 10 % stigning. Marnardal kommune kan utarbeide "retningslinjer for adkomstvei til bolig» hvor annen begrensning fastsettes.

2.4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl § 11-9 nr. 5)

a) Byggegrense flom

Nye byggverk skal ikke plasseres lavere enn 40 cm over flomsone med 200-års frekvens. Dette gjelder i områder hvor fareområde for flom ikke er markert i arealplankartet.

2.5 Parkering (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 28-7)

a) For bolig og fritidsbolig skal det minimum etableres 2 bilparkeringsplasser til hver boenhet.

2.6 Miljøkvaliteter (pbl § 11-9 nr. 6)

a) "Retningslinjer for håndtering av spredt avfall i Marnardal kommune", vedtatt i kommunestyret 19.05.2011, skal gjelde.

b) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet bobiler, campingvogner eller transportable innretninger, tillates kun plassert der slik bruk er tillatt i kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL § 11-10)

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1-4)

a) Boligbebyggelse - nåværende

For områder som er regulert til eksisterende boligbebyggelse, og det ikke foreligger reguleringsplan, kan det bygges inntil 4 boliger eller boenheter uten at det utarbeides reguleringsplan. Dette forutsetter at:

- Eksisterende adkomstvei benyttes,
- Ny bebyggelse knyttes til offentlig vann- og avløpsanlegg dersom dette eksisterer fra før.
- Ny bebyggelse får god tilpasning og utforming i forhold til omkringliggende bebyggelse, terreng og landskap. Nye og gamle bygninger skal samlet danne et helhetlig miljø.
- Ny bolig skal ikke ha større tomteutnyttelse enn $BRA = 60\%$, eller mønehøyde over 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Nye boliger skal ha minimum 100 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor boligeiendommen. Uteoppholdsareal kan være på terrasse/balkong.
- Det kan oppføres en garasje/carport pr. boligtomt som skal tilpasses eksisterende bebyggelse, terreng og helhet. Garasje skal likevel ikke ha større BYA/BRA enn 70 m^2 , eller mønehøyde over 6 m og gesimshøyde 3,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Ved nye boliger skal det i nødvendig utstrekning foreligge dokumentasjon på at boligen ikke befinner seg i et område med ras- og skredfare.

b) Spesielt for område avsatt til hyttebygging ved BFR_30 (Bjørnestølvannet og Hestvannet): Kravet om reguleringsplan kan fravikes ved bygging av inntil 2 nye hytter. Dette forutsetter at:

- Avstanden til vannkanten for tiltak etter PBL § 20-2 skal være 30 meter i BFR_30.
- Ny fritidsbolig i BFR_30 skal ikke ha større tomteutnyttelse enn BRA = 60 %, eller mønehøyde over 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Nye fritidsboliger i BFR_30 skal ha minimum 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor boligeiendommen. Uteoppholdsareal kan være på terrasse/balkong.
- Det kan oppføres en garasje/carport pr. fritidseiendom i BFR_30 som skal tilpasses eksisterende bebyggelse, terreng og helhet. Garasje skal likevel ikke har større BYA/BRA enn 70 m², eller mønehøyde over 6 m og gesimshøyde 3,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

c) Spesielt for områder avsatt til annet byggeområde (turistnæring) på BN_10 (Hesså) og ved BAB_2 (Langvann på Eiksåheia): Kravet om reguleringsplan kan fravikes.

3.2 Landbruks- natur og friluftsmål (LNF) (pbl § 11-11 Nr 1-4)

a) Områdene er forbeholdt landbruk- natur- og friluftsmål. Det legges ingen restriksjoner på landbruksdriften i områdene. Det kan bare oppføres bygg/anlegg for stedbunden næring med følgende unntak:

- Eksisterende bebyggelse kan gjenoppføres etter brann eller naturskade forutsatt at det ikke foreligger flom-, ras eller strålingsfare,
- På eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse kan det oppføres garasje på inntil BYA/BRA 70 m², og anneks på inntil BYA/BRA 50 m², forutsatt at utnyttelsesgraden ikke overstiger 30 %.

b) området avsatt til «LNF Spredt boligbebyggelse tillatt» kan det tillates oppført boliger uten reguleringsplan såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Ny bebyggelse skal ha god tilpasning og være utformet i samspill med omkringliggende bebyggelse, terreng og landskap. Nye og gamle bygninger skal samlet danne et helhetlig miljø.
- Skjemmende terrenginngrep skal ikke tillates ved etablering av ny boligtomt eller adkomstvei. Terrengskjæring eller fylling høyere enn 5 meter tillates ikke.
- Nye bolighus skal ikke plasseres på dyrket mark, på driftsvei, velteplass, lagerplass og andre anlegg som er nødvendige for driften av gårdsbruket. Adkomstvei til bolighus skal ikke etableres slik at den stykker opp dyrket mark og beite.
- Det skal legges vekt på gode løsninger for vann og kloakk for å hindre forurensing.
- Ved nye boliger skal det i nødvendig utstrekning foreligge dokumentasjon på at boligen ikke befinner seg i et område med ras- og skredfare.
- Alle søknadspålitlige tiltak skal i nødvendig utstrekning fremlegges for kulturminnemyndigheten ved Fylkeskonservatoren for uttalelse.
- Nye bygninger og tomtegrenser skal ha en avstand på minst:
 - 30 meter til jordbruksarealer,
 - 50 meter til eksisterende gårdshus eller driftsbygning for dyrehold,
 - 30 meter fra vann og vassdrag.
- Adkomst skal være i samsvar med rammeplan for avkjørselsbehandling. Eksisterende avkjørsler skal benyttes så langt det er hensiktsmessig.

- I områder avsatt til «LNF Spredt boligbebyggelse tillatt», kan eksisterende bebyggelse gjenoppføres etter brann eller naturskade forutsatt at det ikke foreligger flom-, ras eller strålingsfare.
- Antall nye boliger skal ikke overstige det antall som fremkommer i følgende tabellen «LNF Spredt boligbebyggelse tillatt» (LSB):

Tabell 1: Spredt boligbebyggelse tillatt (LSB).

OMRÅDE NAVN	AREAL (daa)	ANTALL BOLIGBYGG	BESKRIVELSER
LSB_1	173	4	Breilid
LSB_2	3635	4	Sundbø, Koland, Tønnesland
LSB_3	601	4	Foss
LSB_4	74	4	Monan
LSB_5	625	4	Breland
LSB_6	88	4	Øvre Homme
LSB_8	1564	4	Bruskeland
LSB_9	463	4	Bjerland
LSB_10	3682	4	Rydlende
LSB_11	1232	4	Lindland
LSB_12	215	4	Fuglestveit (kartutsnitt Marnardal)
LSB_13	286	4	Laudal (Kartutsnitt Laudal)
LSB_14	1282	4	Kaddan
LSB_15	327	4	Finsdal
LSB_16	1094	4	Steinan
LSB_17	1221	4	Trygsland - Hesså
LSB_19	705	4	Mannflåvannet, 3 teiger vest for fv455 langs Mannflåvannet
LSB_20	501	4	Leivoll
LSB_21	1957	4	Sveinall-Ågset
LSB_22	2078	4	Høye - Finsådal
LSB_23	351	4	Gangså
LSB_24	320	4	Høye
LSB_25	1477	4	Manneråk
LSB_26	308	4	Eikså
LSB_27	309	4	Birkeland
LSB_28	292	4	Skaue
LSB_29	419	4	Fossetøl
LSB_30	176	4	Nome

c) I området avsatt til «LNF spredt fritidsbebyggelse tillatt» kan det oppføres inntil 2 fritidsboliger i hvert område såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Maksimal tomtestørrelse skal ikke overstige 2 dekar, utnyttelsesgraden skal ikke overstige 30 %.
- Maksimal mønehøyde for fritidsbebyggelse er 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Nye fritidsboliger skal ha minimum 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.
- Skjemmende terrenginngrep skal ikke tillates ved etablering av ny boligtomt eller adkomstvei. Terrengskjæring eller fylling høyere enn 5 meter tillates ikke.

- Ved nye fritidsboliger skal det i nødvendig utstrekning foreligge dokumentasjon på at boligen ikke befinner seg i et område med ras- og skredfare.
- Alle søknadspliktige tiltak skal i nødvendig utstrekning fremlegges for kulturminnemyndigheten ved Fylkeskonservatoren for uttalelse.
- Nye bygninger og tomtegrenser skal ha en avstand på minst:
 - 30 meter til jordbruksarealer,
 - 50 meter til eksisterende gårdshus eller driftsbygning for dyrehold,
 - 30 meter fra vann og vassdrag.
 - Innenfor Kosånas nedbørsfelt (H_720_2) skal rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag gjelde
- Adkomst skal være i samsvar med rammeplan for avkjørselsbehandling. Eksisterende avkjørsler skal benyttes så langt det er hensiktsmessig.
- I områder avsatt til «LNF spredt fritidsbebyggelse tillatt» kan eksisterende bebyggelse gjenoppføres etter brann eller naturskade forutsatt at det ikke foreligger flom-, ras eller strålingsfare.
- Antall nye fritidsboliger skal ikke overstige antall som fremkommer i følgende tabellen «LNF spredt fritidsbebyggelse tillatt» (LSB):

Tabell 2: «LNF spredt fritidsbebyggelse tillatt» (LSF)

OMRÅDENAVN	AREAL (daa)	ANTALL FRITIDSBYGG	BESKRIVELSER
LSF_39	1095	2	Eptekilen
LSF_40	1917	2	Myran
LSF_42	183	2	Hestetjønn
LSF_43	190	2	Rendlevann
LSF_44	1000	2	Bruskeland
LSF_47	63	2	Bjørnestøl

3.3 Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-11 nr 3 og 5)

a) Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn.

Alle planer og tiltak i innsjø og vassdrag skal i nødvendig utstrekning forelegges Vest-Agder fylkeskommune. Fylkeskommunen vil innhente vurdering fra Norsk maritimt museum, vedrørende hensynet til en eventuell konflikt med kulturminner under vann som er fredet, eller vernet, av Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) § 4 eller § 14."

b) Byggegrense vassdrag.

For områder langs vassdrag gjelder et generelt bygge- og deleforbud 50 m fra for tiltak etter BL § 20-2, med mindre annen grense er fastsatt i reguleringsplan, eller for det enkelte arealformålet i denne kommuneplanen.

Definisjonen av vassdrag fremgår av vannressursloven. Ved vurdering av vassdrag skal en legge til grunn om elv, bekk eller innsjø har vannføring hele året, om det har estetiske betydning for landskapsbildet, om det har friluftsverdi, om det er fiskeførende, eller innehar andre viktige eller sårbare biologiske habitater.

Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger i byggeforbudssonen langs vassdrag. Tilbygg og frittstående bygg kan også tillates når det ikke blir bygd nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse. Der offentlig veg ligger inntil vassdrag innskrenkes byggeforbudssonen til å gjelde arealet mellom offentlig vei vassdrag. Bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring er tillatt når det foreligger saklig grunn, men kommunen skal ved behandling av søknader medvirke til at slike tiltak plasseres i hensiktsmessig avstand til vassdrag.

I nedbørsfeltet for Kosånassdraget er vannarealene og vassdragsbeltet underlagt forvaltning etter Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. I vassdraget og vassdragsbeltet skal tiltak til skade for verneverdiene søkes unngått. Vassdragsbeltets bredde strekker seg fra vannkant og 100 meter innover land, eller inn til nærmeste moderne, tyngre tekniske inngrep, hva som kommer først.

KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

4.1 Drikkevannsforsyning (H110) (pbl 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)

Innenfor området kan det ikke oppføres anlegg eller igangsettes produksjonsvirksomhet som kan gi akutt forurensning. Det er krav om strengeste tiltaksklasse når det etableres separate avløpsanlegg.

Klausuleringsbestemmelser for nedbørsfelt for drikkevann til Tronstadvannet (Breland) skal gjelde.

4.2 Fareområde

Flomsoner Usland og Skjævesland.

Tiltak som nevnt i pbl § 1-6 skal ikke plasseres lavere enn 40 cm over flomsone med 200-års frekvens.

KAPITTEL 5: RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL (PBL § 11-8 C)

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling av tiltak og planer.

5.1 Kulturmiljø (H570)

Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570), Laudal og Skjævesland:

Kulturmiljø - Bygge- og anleggstiltak kan tillates. I områdene skal tekniske inngrep/utbygging ikke finne sted før saken er forelagt kulturminnemyndigheten ved Fylkeskonservatoren for uttalelse.