

REGULERINGSBESTEMMELSER – OMRÅDEREGULERING NODELAND SENTRUM, SONGDALEN KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 19.06.19

Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart betegnet områderegulering for Nodeland Sentrum, datert 18.01.2019 i målestokk 1:2500.

1. FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Hensikt

- a. Områdeplan for Nodeland vil legge til rette for en sentrumsutvikling med utgangspunkt i fortetting nær kollektivakser og Nodeland stasjon. Det er ønskelig at folk skal kunne bo i sentrumsnære omgivelser med gode kvaliteter og kort vei til kollektiv, sentrum, skole, barnehage og tur og rekreasjonsområder.

§ 1.2 Gjeldende reguleringsplaner

- a. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, helt eller delvis innenfor områdeplanavgrensningen, vises med detaljeringszone «Videreføring av reguleringsplan, H-910». I tillegg gjelder BYA 45% for felt B6-1, B5-1, B5-4, B5-5b, B6-3, B6-4a og B6-4b. For felt B5-5a gjelder BYA 45% og mønehøyde 8 meter, i tillegg til gjeldende reguleringsplan. Gesimshøyde i gjeldende reguleringsplan gjelder ikke.

§ 1.3 Plankrav

- a. For områder avsatt til byggeformål er det krav om utarbeiding av ny detaljplan før etablering av ny boenhet og før tiltak nevnt i plan – og bygningslovens § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.
- b. Unntak fra krav om regulering gjelder for følgende områder:
 - BS1 vedrørende gangadkomst til jernbaneperrongen. For andre tiltak gjelder generelt krav om plan.
 - BS3 vedrørende utbygging av stasjonsområdet, samt overgang over sporområdet.
 - BS8 vedrørende utvidelse/oppgradering av kulturhus/gymsal.
 - SPA2 vedrørende utbygging av parkering på bakkeplan. Ved utbygging av parkeringsanlegg/parkeringshus er det plankrav.

Høyder og utnyttelsesgrad, se bestemmelse § 2 og § 3.8 nedenfor.

- c. Ved utarbeiding av detaljregulering skal områdets stabilitet, flomforhold, støy og håndtering av overvann alltid utredes. Søknader i henhold til (a) og som ligger utsatt til i forhold til overnevnte, gjelder utredningskravet.
- d. Detaljplaner skal også inneholde avklaringer rundt bygningstyper, høyder, takform, utnyttelsesgrad, vei, adkomst, parkering, lek og uteoppholdsareal, overvannshåndtering på egen tomt (LOD), byggegrens, renovasjon. Kommunen bestemmer en hensiktsmessig avgrensning av planområdet.

- e. Kommunale veger eller veger som skal overtas av kommunen, herunder gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende kommunal vegnormal.
- f. Snøopplag: Det skal vises areal for snøopplag innenfor planområdet.
- g. Offentlig vann- og avløpsanlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende kommunal VA-norm.
- h. NVE sine føringer for 500 års-flommen skal legges til grunn ved arealplanlegging i flomutsatte områder. 500 års-flommen sitt utbredelsesområde vises i plankartet.

§ 1.4 Nye byggeområder og landbruksjord

- a. Ved utbygginger på landbruksareal skal matjordlaget ivaretas. Det må redegjøres for hvordan dette skal løses i detaljplanleggingen.

§ 1.5 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

- a. Kommunens til enhver tid gjeldende norm for uteoppholdsareal og lekeplasser skal legges til grunn i framtidige detaljreguleringer. Lekeareal skal plasseres solrikt og skjermet for støy. Støynivået må ikke overstige 55 dB. Tilhørende barn skal unngå å krysse trafikkert veg. Sol- og støyforhold skal dokumenteres. Vindutsatte områder må unngås, og lekeareal må heller ikke grense opp til trafikkert veg. Areal til lek kan ikke ha stigning brattere enn 1:3. Areal brattere enn dette er ikke tellende i arealberegning unntatt der det kan inngå i lekeareal som f.eks. akebakke.
- b. Sandlekeplass:
Beregnet for barn opp til skolealder. Skal ligge i synskontakt med bolig og betjene 3-20 boenheter. Lekeplassens størrelse skal være 25-100 kvm og sikret med gjerde. Det skal være huske og vippe iht. godkjente krav, sandkasse, bord og benker. Sandlekeplassen skal opparbeides i takt med utbyggingen og stå ferdig når innflytting til de tilhørende boenhetene skjer.
- c. Områdelekeplass:
Beregnet for barn fra skolealder og oppover. Skal betjene 25-100 boenheter og være på 500 – 1.500 kvm og sikret med gjerde. Områdelekeplassen skal inneholde godkjente lekeapparat som trener barnas motorikk.

§ 1.6 Universell utforming

- a. Bygninger, uteareal og anlegg som er publikumsrettet eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet.

§ 1.7 Støy

- a. § 2.2 Støy (PBL § 12-7, nr. 3): Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012, eller til enhver tid gjeldende retningslinje.

§ 1.8 Luftkvalitet

- a. Luftkvalitet (PBL 12-7 nr. 3): For luftkvalitet vises til retningslinjer gitt i T-1520.

§ 1.9 Energi

- a. Energiløsning: For ny bebyggelse langs gågata, rådhuset og evt. kulturhus settes det krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg når/dersom dette etableres. Energiløsning som velges i ny bebyggelse skal kunne basere seg på oppvarming fra fjernvarmeanlegget.

§ 1.10 Krav til parkering/Sykkelparkering

- a. Parkeringsanlegg for ny bebyggelse innenfor formålene kontor, forretning, boligseksjoner og blokkbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting skal som hovedregel plasseres under bakken. 5% av ny parkeringskapasitet skal forbeholdes bevegelsehemmede. Disse skal ha bredde på minst 4,5 m og ligge nært inngangsparti og/eller heis.
- b. For ny, ombygget eller bruksendret bebyggelse gjelder følgende normtall for antall parkeringsplasser:

| Formål | Parkeringskrav |
|---------------------------|---|
| Blokkbebyggelse | 1 biloppstillingsplass (bop.) og 2 sykkelplasser pr. boenhet |
| Småhusbebyggelse/rekkehus | Minst 1, maks 2 bop. pr. boenhet |
| Forretning | 3 bop. pr. 100 kvm bruksareal, 0.2 sykkelplasser pr. 100 kvm bruksareal |
| Kontor | 1 bop. pr. 20 kvm kontorflate, 0.2 sykkelplasser pr. 100 kvm bruksareal |
| Forsamlingslokale | 0,2 bop. pr. sitteplass |

- c. Gjesteparkering: til blokkbebyggelse under boligformål eller sentrumsformål skal det være 0,25 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- d. Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt ovenfor, skal vurderes ved detaljplanlegging.
- e. Ved etablering av nye parkeringsanlegg skal 25% av plassene være lagt til rette med lademulighet for el-bil. Ved etableringen skal det også gjøres rede for hvordan strømkapasiteten i området er med tanke på å legge til rette for at 100% av plassene på sikt tilpasses el-bil med behov for ladning.
- f. Sykkelparkering: I tilknytning til forretnings- og kontorbygg kreves det 2 overdekte sykkelparkeringsplasser pr. 100 kvm forretnings-/kontorareal.
- g. Ved etablering av parkeringsanlegg i tilknytning til nye bolig- eller forretningsområder skal det også settes av plass til avfallshåndtering.

§ 1.11 Krav til estetisk utforming

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, eksisterende bebyggelse i området og naturgitte omgivelser. Nye bygg skal oppføres i tre eller betong med teglsteinsfasader. Reflekterende overflater tillates ikke. Ved detaljregulering av BS12 (Joker) skal stil på eksisterende forretningsbygg legges til grunn.

Skilt og reklameinnretninger som dekker et areal på maks. 1 kvm og som ikke har egen belysning, tillates på bygning eller innhegning uten forhåndsgodkjenning.

Uthengsskilt og markiser plassert ut mot fortau/gangveg skal maksimalt stikke ut 1 m fra fasaden, ha fri høyde på fortau på minst 2,50 m og areal ikke over 0,75 kvm. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett skilt på veggen og ett uthengsskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter

som disponerer flere fasader langs fortau eller gate. Lysskilt må ha fast lys. Blinkende/roterende lys tillates ikke. Frittstående skilt eller gatebukker på fortau eller gateplan som hindrer fri ferdsel tillates ikke.

Ved etablering av gågate langs SGT2 skal det utarbeides en utomhusplan som viser plassering av fellesfasiliteter. Det skal være plass for benker/sittegrupper og lekeapparat samt eventuelt område for torghandel.

§ 1.12 Utredning av flom- og skredfare

Ved utarbeiding av detaljplaner innenfor planområdet skal sikkerhet mot kvikkleireskred utredes.

Innenfor plankartets hensynssone for flomfare og ras- og skredfare skal reell fare for slik hendelse utredes i forbindelse med detaljplanlegging.

§ 1.13 Byggegrense

Der hvor byggegrense ikke er vist med eget symbol i kartet, er formålsgrense å betrakte som byggelinje.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1

§ 2.1 Generelle bestemmelser til byggeområder

- a. Tekniske takoppbygg tillates å stikke inntil 3 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 15 % av underliggende etasjeplan. Tekniske takoppbygg skal innebygges og inngå i den arkitektoniske utformingen.
- b. Høyde på bebyggelse er oppgitt i mønehøyde eller gesims, avhengig av hva slags takform som velges. Høyden måles fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- c. Det kan etableres parkeringshus eller parkeringsanlegg innenfor formålene bolig og sentrumsformål. Ved utbygging av anleggene skal det sikres tilfredsstillende atkomst fra offentlig veg. Utbygging av parkeringshus skal skje på grunnlag av detaljplan som avklarer utnyttelse, høyder, atkomstforhold og omkringliggende areal.
- d. Ved fortetting i eksisterende områder, så skal eksisterende adkomster ut på fylkesveien så langt det er mulig, saneres. Det vises spesielt til B3-2 (Skinnarsmoen) og den delen av Vestmoen som vender ut mot fv. 461, (BS2). Trafikk inn og ut av områdene skal sentreres til samleveier.
- e. Minstekrav
For områder som planlegges med boliger (utarbeiding av detaljplan), er det et minstekrav til 4 boenheter pr. daa. For områder hvor det beslaglegges jordbruksareal, er det et minstekrav til 6 boenheter pr. daa.
- f. Estetikk
Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, eksisterende bebyggelse i området og naturgitte omgivelser.

§ 2.2 Sentrumsformål (BS1-12)

a. Arealformål

Innenfor områdene BS1, BS2, BS3, BS4, BS5, BS6, BS7, BS9, BS10 og BS12 tillates det bolig, forretning (herunder bevertning), kontor og tjenesteyting. Innenfor BS8 og BS11 tillates det kun offentlig/privat tjenesteyting. Areal avsatt til sentrumsformål kan inneholde én eller flere av de nevnte kategoriene. Bygningenes første etasje skal forbeholdes næringsvirksomhet. I nye bygg innenfor planområdet tillates det bolig også i første etasje, men det kreves at første etasje er minst 3.5 m under taket med tanke på at det skal kunne brukes som næringslokale. Parkering inngår også i sentrumsformålet og skal løses under bakkeplan. For BS8 kan parkering løses på bakkeplan.

- b. BS4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal detaljreguleres samtidig for å sikre en helhetlig utvikling av sentrumsområdet. Adkomst til området vil være via o_SKV12. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet BS4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal SGT2 opparbeides på grunnlag av utomhusplan beskrevet i planbestemmelsens § 3.4 a).

| Felt | Tillatt BRA | Maks gesims | Antall boenheter |
|--|---|-------------|------------------|
| BS1 B/N | 3000/2000 | 12 m | 30-50 |
| BS2 B/N | 20 000/7000 | 12 m | 200-300 |
| BS3 B/N | 4000/2000 | 16 m | |
| BS4 B/N | 500/500 | | 30-50 |
| BS5 B/N | 3500/1000 | 12 m | 30-50 |
| BS6 B/N | 3500/1000 | 12 m | 30-50 |
| BS7 B/N | 3000/700 | 12 m | 30-50 |
| BS8 O/P Tjenesteyting (Kulturell møteplass) | 6000 | 12 m | |
| BS9 B/N | 7000/2500 | 15 m | 70-100 |
| BS10 B/N | 3000/1000 | 15 m | 30-50 |
| BS11 O/P Tjenesteyting (Rådhuset) | 8000 | 9 m | |
| BS12 Bolig/N | 5000/1500 | 12 m | 50-70 |
| Totalt | 52 500 m ₂ BRA bolig 39200 m ₂ BRA næring | | 500 - 770 |

Spesielle forhold innenfor enkelte områder og som er unntatt krav om detaljregulering.

- c. Innenfor BS1 kan det tilrettelegges for ny gangatkomst til jernbanestasjonen via «Prix-bygget», gnr/bnr. 110/631. Deler av eksisterende mur rives for å sikre trappeatkomst fra innerst på parkeringsplassen til Prix og opp til perrongen. I en av utkantene av nåværende parkeringsareal på gnr/bnr. 110/651, enten mot naboeiendom gnr/bnr.110/630 eller mot eksisterende bygningsmasse på gnr/bnr. 110/631 skal det markeres gangpassasje fra trappenedgang og ut mot Songdalsvegen. Gangadkomst skal utformes i en situasjonsplan. Ved utbygging innenfor området, skal gangadkomsten tas hensyn til i reguleringsarbeidet.
- d. Innenfor BS3 kan det bygges stasjons/terminalbygg med maks gesimshøyde på 16.0 m. Høyder og utnyttelse som i tabell ovenfor. Det kan bygges en overgang over sporområdet, se bestemmelsesområde # 4 for plassering. Gangbroen skal være universelt utformet og det skal være heis på begge sider av sporområdet. Det kan etableres parkeringsplasser i bakkeplan ved stasjonsbygget i BS3. Bestemmelsene i reguleringsplan for

Kollektivknutepunkt for Nodeland, planid. 20101215-1, er veiledende for utforming av areal innenfor BS3. Plassering og utforming av bygg og parkering i tilknytting til jernbanestasjonen, skal avklares i en situasjonsplan. Formål utover dette (f.eks bolig), så gjelder krav om detaljregulering.

- e. Innenfor BS8 kan det bygges nytt/oppgradere eksisterende gymsal til en kulturell møteplass. Parkering kan foregå fra eksisterende parkeringsplass på Prestvoll og eksisterende HC-plasser ved rådhuset.
- f. Det skal utarbeides en design-veileder for utforming og valg av bebyggelse innenfor sentrumsformålet. Denne skal foreligge som grunnlag ved oppstart av detaljreguleringen innenfor formålet. Designhandbok for Fagermoen, utarbeidet i forbindelse med regulering av Fagermoen, skal ligge til grunn.
- g. Det settes krav om utarbeiding av detaljplan for BS 12. Detaljplanen skal vise areal for både fellesparkering og publikumparkering under bakkenivå. Det underjordiske parkeringsanlegget skal dimensjoneres for hhv. blokkbebyggelse og forretning i samsvar med føringene i planbestemmelsens § 1.9. ovenfor.
- h. Det tillates ikke oppført flere boenheter for området B 5-6.

§ 2.3 Boligformål

§ 2.3.1 Ny blokkbebyggelse-småhusbebyggelse

Innenfor områdene i tabell nedenfor tillates det boligbebyggelse, enten som frittstående småhusbebyggelse og/eller blokkbebyggelse.

| Område | Maks. tillatt BYA % | Maks høyde i meter | Ant. boenheter og boligtyper |
|---------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------|
| B2-1 Dyrskueplassen | BYA % = 70 | 3-5 etasjer, 9-15 m | 60 - 90 |
| B4-1 Fossmoen | BYA % = 65 | 4-6 etasjer, 12-18 m | 30-40 |
| B4-2 Fossmoen | BYA % = 55 | 4-6 etasjer, 12-18 m | 70-80 |
| B5-2 Vestmoen (øvre del og nedre del) | BYA % = 85 | 4-5 etasjer, 12 - 15 m | Avklares i detaljregulering. |
| B6-2 Gamle Kirkevei/Storeneset | BYA % 45 | 3-4 etasjer 9-12 m | 25-40 |

- a. For disse områdene skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging kan starte. Høyder og utnyttelse fremgår av tabell ovenfor. Kommunen bestemmer en hensiktsmessig avgrensning av planområdet. Parkering, unntatt gjesteparkering og hc-parkering, skal etableres under bakkeplan. Overvann skal tas hensyn til i detaljregulering for å sikre gode løsninger.
- b. Formål avsatt til bolig skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Mindre næringsvirksomhet (forretning/kontor/tjenesteyting) kan tillates dersom dette ikke utgjør bygningens primærfunksjon.
- c. Gjeldende avfallsteknisk norm skal ivaretas.

- d. Innenfor formålet bolig skal det reguleres sandlekeplasser og nærlekeplasser.

§ 2.3.2 Vestmoen B5-2

- a. Hovedadkomst til B5-2 er via o_SKV7. B5-2 skal også ivareta kjøreadkomst mellom o_SKV7 og BS2.
- b. For ny bebyggelse er 500 års flomvannstand dimensjonerende for boligbebyggelse.
- c. Det skal være enhetlig bebyggelse innenfor området. Bebyggelse på øvre og nedre del kan variere i forhold til takform, men skal være likt innenfor delområdet.
- d. Snarvei/barnetråkk gjennom B5-2 skal ivaretas.

§ 2.3.3 Fossmoen B4-2 og B4-3

- a. Adkomst til området er via eksisterende adkomst Gamle Kuliaveg.
- b. For eksisterende bebyggelse gjelder bestemmelser i planid. 20051214 før en eventuell fortetting skjer.
- c. Det er krav om detaljregulering av B4-2 med utgangspunkt i føringer gitt i planbestemmelsens § 2.3.1.

§ 2.3.4 Eksisterende boligbebyggelse (B3-1, B3-2 og B9-1)

- a. Det kan oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet, frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom uten krav om detaljplan. Ny boenhet utløser krav om regulering. Samlet BYA skal ikke overstige 30% på den enkelte tomt. Garasje tillates inntil 50 kvm og mønehøyde maks 5 m.
- b. Eksisterende boenheter opprettholdes ved eventuell brann eller annen naturskade uten krav om detaljregulering.

§ 2.4 Offentlig/privat tjenesteyting

- a. I formålet inngår institusjon, undervisning, kirke (annen religionutøvelse) og forsamlingslokale.

| Formål | Maks BYA | Maks mønehøyde/gesims |
|---|--|-----------------------|
| BIN 1– Institusjon (Songdalstunet) | 70% | 9 meter (3 etasjer) |
| BIN 3 – Institusjon (Bo og servicesenter i Gamle Kirkevei) | 70 % | 6 meter (2 etasjer) |
| BR1 - Kirke, annen religionsutøvelse (Menighetshus Fagermoen) | Bebyggelsesplan Fagermoen område A/F/K-1 gjelder | |

| | | |
|--|---|----------------------|
| BR2 - Kirke, annen religionsutøvelse (Greipstad Kirke) | Detaljregulering Greipstad kirkegård gjelder | |
| BU1 - Undervisning (Songdalen Ungdomsskole) - | 90% | 9 meter, (3 etasjer) |
| BU2 - Undervisning (Songdalen barneskole, Vollan) | Detaljregulering for skoletomt på Vollan (planid 201501 gjelder | |
| BOP1 – Offentlig/privat tjenesteyting (Porsmyr bygdetun) | 40% | 9 meter (3 etasjer) |

§ 2.5 Industri

- a. Industri (BI1)
Industriområdet på Spjotneset opprettholdes, samt at gjeldende reguleringsplan «Reguleringsplan Spjotneset/Skinnarsmoen» fortsatt gjelder. Arealet kan konverteres til boligområde. Konvertering må skje på grunnlag av vedtatt detaljplan.

§ 2.6 Idrett

- a. Idrettsanlegg (o_BIA) er en fotballbane og ligger i tilknytning til Songdalen Ungdomsskole og Nodelandshallen.

§ 2.7 Fjernvarmeanlegg/Kommunaltekniske anlegg

- a. Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT1) Offentlig infrastruktur. Formålet kan benyttes til fjernvarmeanlegg og anlegg som er nødvendige for offentlig infrastruktur.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

§ 3.1 Offentlige vegger, SKV1-15

- a. Vegger og tilhørende anlegg skal utformes med angitte bredder, avkjørselsforhold og inndeling som vist på plankartet. For øvrig skal kommunens vegnormal ligge til grunn. Ved etablering av nye vegger skal det legges vekt på tilpasning til det opprinnelige terrenget. Mindre vesentlige endringer i utforming av avkjørsler og interne vegger kan tillates av kommunen i samråd med vegmyndighetene når det ikke reduserer trafiksikkerheten.
- b. O_SKV1-3 er fylkesveier. Her tillates kantstopp for buss. Plassering av kantstopp må fremgå av en situasjonsplan. Ved endring i rutetraseer må plassering og utforming av kantstopp/busstopp bygge på en konkret trafiksikkerhetsvurdering.
- c. Adkomstveger/samleveger i boligfelt skal som utgangspunkt være offentlige og må tilfredsstillende kommunal vegnormal.
- d. O_SKV12 er adkomst vei for sentrumsbebyggelse BS4 til BS10 og eksisterende bebyggelse i Gamle Kirkevei.
- e. O_SKV7 er adkomstvei for Vestmoen og BS2.
- f. O_SKV5 skal være adkomst for B3-2. Adkomst ut på fylkesvei utenom o_SKV5 skal unngås.
- g. O_SKV8 og 9 er adkomst for B6-2 og eksisterende boligområder i Gamle Kirkevei.

§ 3.2 Fortau (SF1-13)

- a. Fortau er offentlige.

§ 3.3 Gang-/sykkelvei (SGS)

- a. Gang-/sykkelveier er offentlige.
- b. Gang-/sykkelvei langs Fv. 461 gjennom sentrum tillates etablert som sykkelvei med fortau, (delt mellom gående og syklende).

§ 3.4 Gatetun (SGT2)

- a. Ved etablering av gågata skal det utarbeides en utomhusplan som viser plassering av fellesfasiliteter. Det skal være plass for cafe` /uteservering, benker/sittegrupper, lekeapparat, område for torghandel. Utomhusplan skal ta utgangspunkt i «Designhåndbok for Fagermoen», utarbeidet i 2006.

§ 3.5 Annen veigrunn

- a. Formålet skal ta opp skjæringer og fyllinger til samferdselsanlegg og kan benyttes til snøopplag. Teknisk infrastruktur kan plasseres på/i dette arealet. Tilpassinger av tilgrensede samferdselsanlegg tillates. Terrenginngrep skal skje skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger samt areal mellom kjøreveg og gang-/sykkelveg skal beplantes eller tilsås slik at de tilpasses tilgrensende arealer på best mulig måte.

§ 3.6 Jernbanetrasé og jernbanestasjonsområde (STJ1-4) og (SH1)

- a. Innenfor formålet SH1 tillates det det parkering for reisende, samt overgang over sporområde (bestemmelsesområde #4). Reguleringsplan for Kollektivknutepunkt for Nodeland stasjon», plan nr. 20101215, vil være førende for utforming av situasjonsplan.
- b. Innenfor SH1 tillates en gangadkomst fra BS1 og opp på perrongen. Mur mellom stasjonsområde og BS1 tillates delvis revet for å gi plass til en gangadkomst. Situasjonsplan skal vise detaljert utforming.

§ 3.7 Holdeplass/plattform (SH1-SH3)

- a. Ved utbedring eller endring av busstopp, gjelder utbedringsstandarden som dimensjonerende.

§ 3.8 Parkering (o_SPA2)

- a. Området er for offentlig parkering. Innenfor formålet kan det bygges parkeringsanlegg som en innfartsparkering. Maks utnyttelse settes til BYA 40% og maks gesims er 15 meter. Utbygging setter krav om detaljregulering.
- b. Iverksetting av tiltak på det som i dag er boligeiendommen gnr. 110/48, Songdalsvegen 45, må utføres på en slik måte at blodbøken som står der ikke blir skadet.

§ 3.9 Parkeringsplasser (o_S1-S2)

- a. o_S1 og o_S2 er innenfor reguleringsplan for skoletomta på Vollan. Parkeringsplassene er offentlige.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Grønnstruktur (G)

- a) Innenfor planområdet forvaltes Songdalselva og kantvegetasjon langs Songdalselva med sidevassdrag i henhold til egen forvaltningsplan fra 2011.

§ 4.2 Parkområder (GP)

- a. Parkområder: Designhåndbok for Fagermoen og utomhusplan for Haugenparken skal legges til grunn for forvaltningen av de eksisterende parkområdene.
- b. Området GP2 opparbeides og utvikles med hensikt å legge til rette for fysisk aktivitet. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 4.3 Friområder (GF)

- a. Innenfor området tillates tiltak som er i tråd med formålet. I området vist som GF2 skal det opparbeides kvartalslekeplass.

§ 4.4 Turveier (GT1 – GT7)

- a. Turveger skal opparbeides som vist på plankartet. Vegene skal utformes med tanke på god terrengtilpasning. Kvalitetskrav som lys og dekke skal avklares i forbindelse med utomhusplan.

§ 4.5 Naturområde (GN1- GN14)

- a. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som ikke er forenelige med formålet.

§ 5 Landbruksområder

§ 5.1 Landbruksformål (LL)

- a) I områder vist til landbruk tillates kun oppføring av bygninger og andre tiltak som har tilknytning til stedbunden næring.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV1-VFV8)

- a. Nødvendig skjøtsel tillates. Det vises også til § 4.1 a og forvaltningsplan for Songdalselva.
- b. Det er ikke tillatt å lukke Skeibekken ytterligere. Det bør legges til rette for at større deler av bekkeløpet kan åpnes opp.

§ 7 Hensynssoner/Faresoner/Detailjeringszone

§ 7.1 Naturmiljø H-560

Her gjelder § 4.1 (a). Det tillates ikke tiltak eller aktiviteter som kan skade viktige naturtyper eller naturverdier.

§ 7.2 Friluftsliv H-530

Det tillates aktiviteter som er i tråd med formål som f.eks tur og rekreasjonsinteresser. Terrenginngrep eller bebyggelse eller andre former for inngrep som forringer verdien av område er ikke tillatt. Vegetasjonen og landskapsbildet skal bevares. Nødvendig skjøtsel tillates.

§ 7.3 Faresone flomfare H-320

Flomavgrensning følger 500-års flomnivå. Det skal utarbeides en hydraulisk vurdering med mulige flomsikringstiltak for Skeibekken. Bolig, også gjenoppføring av eksisterende bolig innenfor flomsone skal avklares i forhold til flom. Dette gjelder i forhold til byggesikker høyde og andre eventuelle flomsikringstiltak.

§ 7.4 Faresone høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler) H-370

Høyspent skal enten legges om eller legges i bakken dersom eksisterende traseer går igjennom planlagte nye boligområder.

§ 7.5 Detaljeringszone – videreføring av reguleringsplan H-910

Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde helt eller delvis.

§ 7.6 Sikringszone – båndlegging etter lov om kulturminner H-730

Greipstad kirke og middelalderkirkegården

§ 7.7 Porsmyr bygdetun – bevaring kulturmiljø H-570

Utstrekning av hensynssonen skal sikre kulturmiljøets opplevelsesverdier.

§ 7.8 Forsvarsanlegg fra andre verdenskrig – bevaring kulturmiljø H-570

Det ligger to forsvarsanlegg fra andre verdenskrig innenfor planområdet; Kollen (AskeladdenID 157174-1) og Vestre Skeihommeren (Askeladden ID 157171-1).

§ 7.9 Hensynssone ras og skredfare H-310

Innenfor plankartets hensynssone for ras og skredfare skal reell fare for slik hendelse utredes i forbindelse med detaljplanlegging.

§ 8 Bestemmelsesområder

§ 8.1 Bestemmelsessoner

- a. Innenfor områdene #1-3 kan det bygges overganger (bro) over elva for å ivareta traseer på rundløyper på Nodeland.
- b. Innenfor #4 kan det bygges en gangbro over sporområdet. Detaljer, utforming og plassering avklares i en situasjonsplan.

§ 8.2 Arkeologisk utgraving (tilsvarende bestemmelse går fram av planbestemmelsens § 5.1 for skoletomta på Vollan, planidentifikasjon 201501).

Før iverksettelse av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID: 214161, som er markert som bestemmelsesområde med symbol/skravering på plankartet.

Det skal tas kontakt med Vest Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Rammetillatelse

- a. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor et område, skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt utomhusplaner for aktuelt delområde. Tekniske planer for tiltak på fylkesveier skal være godkjent av Statens vegvesen før tiltakene blir igangsatt.
- b. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foretas nødvendige grunnundersøkelser og flomvurdering (der flomvurdering/grunnundersøkelser ikke er foretatt tidligere) for planområdet og tilstøtende områder.
- c. Før det gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor flomområder, skal det foreligge en hydrologisk vurdering med forslag til sikringstiltak. Dette gjelder spesielt for Skeibekken.
- d. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet BS 4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal SGT2 opparbeides på grunnlag av utomhusplan beskrevet i planbestemmelsens § 3.4 a).
- e. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse på B4-2 må GT4 og GT5 opparbeides.
- f. Før det gis igangsettingstillatelse til ytterligere utbygging av B5-3 og utbygging av B5-2 må GF2 opparbeides som kvartalslekeplass og GT3 opparbeides som turveg.

§ 9.2 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse, skal:

- a. den nedre del (vestlige del) av o_SKV8 utbedres til kommunal standard samt o_SKV9 være ferdig bygd for B6-2.
- b. utbygging i område med adkomst til Gamle Kirkevei (o_SKV8) i nødvendig grad utbedre o_SKV8 til kommunal standard.

Mindre endring av §2.3.1 godkjent av Plan- og bygnings sjefen på delegert myndighet den 06.05.2020.

Mindre endringer av reguleringsbestemmelsene godkjent av Plan- og bygnings sjefen på delegert myndighet den 06.11.2020.