

# Aukra kommune

## Føresegner

for

## Kommuneplanen sin arealdel

2016 - 2028



Arkivsak	2012/89
Planl	201403
Vedt/att	XX.XX.XXXX av XXXXXXXX
Forslag ved	<input type="checkbox"/> Offentlig ettersyn, 26.05.2015 og 15.06.2016
	<input type="checkbox"/> Sluttbehandling, dato



## Innhald

Innleiing.....	4
Del 1: Generelle føresegner .....	5
§ 1. Plankrav .....	5
§ 1.1 Byggeområde .....	5
§ 1.2 Utbyggingsavtalar .....	5
§ 1.3 Krav til nærare nemnde løysingar i samband med nye byggje- og anleggstiltak .....	5
§ 2. Rekkjefølgjeføresegner.....	7
§ 2.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur .....	7
§ 2.1.1 Teknisk infrastruktur .....	7
§ 2.1.2 Konkrete utbyggingstiltak.....	7
§ 2.1.3 Sosial infrastruktur .....	7
§ 3. Rammeføresegner .....	7
§ 3.1 Byggjegranser .....	7
§ 3.2 Tiltak langs sjø og vassdrag .....	8
§ 3.3 Funksjonskrav.....	8
§ 3.3.1 Universell utforming.....	8
§ 3.3.2 Leike-, uteopphaldsareal .....	9
§ 3.4 Parkering.....	10
§ 4. Miljøkvalitet.....	10
§ 4.1 Estetikk og landskapstilpassing.....	10
§ 4.2 Grønstruktur.....	11
§ 5. Avklaringskrav i vidare reguleringsarbeid og ved søknad om tiltak.....	11
<b>§ 5.1 Kulturminne.....</b>	<b>11</b>
§ 5.1 Vassdrag.....	12
§ 5.2 Vatn- og avlaupshandtering .....	12
§ 5.3 Støy .....	12
Del 2: Føresegner til arealføremål.....	13
§ 6. Bygningar og anlegg .....	13
§ 6.1 Bustader .....	13
§ 6.2 Fritidsbustad.....	13
§ 6.3 Sentrumsføremål .....	14
§ 6.4 Forretning.....	14



§ 6.5	Offentleg eller privat tenesteyting.....	14
§ 6.6	Fritids- og turistføremål .....	14
§ 6.7	Råstoffutvinning .....	15
§ 6.8	Næringsverksemd .....	15
§ 6.9	Idrettsanlegg.....	15
§ 6.10	Andre typar bygningar og anlegg .....	15
§ 6.10.1	Naust.....	15
§ 6.11	Kombinert byggje- og anleggspøremål.....	16
§ 7.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	16
§ 7.1	Viktige ledd i kommunikasjonssystemet .....	16
§ 7.2	Hamn .....	16
§ 7.3	Parkeringsplassar.....	16
§ 8.	Grønstruktur .....	16
§ 9.	Forsvaret.....	17
§ 10.	Landbruks-, natur- og friluftspøremål.....	17
§ 10.1	LNF, bokstav a .....	17
§ 10.2	LNF, bokstav b, der spreidd bustad er tillate (LNFS).....	17
§ 11.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone .....	17
§ 11.1	Farleier – hovudlei og bilei.....	17
§ 11.2	Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv .....	18
§ 11.3	Småbåthamn .....	18
Del 3: Omsynssoner .....		19
§ 12.	Fare-, sikrings- og støysoner.....	19
§ 12.1	Støysoner .....	19
§ 13.	Sone med særlege omsyn.....	19
§ 13.1	Område med særleg omsyn til landbruk.....	19
§ 13.2	Område for strandsone .....	19
§ 13.3	Område med særleg omsyn til fare.....	20
§ 13.4	Område med særleg omsyn til friluftsliv .....	20
§ 14.	Bandleggingssone.....	20
§ 14.1	Bandlegging etter lov om naturvern .....	20
§ 14.2	Område med bevaring av automatisk freda kulturminne og kulturmiljø.....	20
§ 14.3	Område med bandlegging etter plan- og bygningslova .....	21
§ 15.	Sone for vidareføring av reguleringsplan .....	21



## Innleiing

Oppbygginga av dei ulike delane av planføresegnene til kommuneplanen sin arealdel følgjer nummereringa i den nye plan- og bygningsloven og er av praktiske grunnar delt inn i tre:

1. **Generelle føresegner (jf. PBL § 11-9)**
2. **Føresegner til arealføremål (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)**
3. **Omsynssoner (jf. PBL 11-8)**

Føresegnene er sett i grønne boksar, og er juridisk bindande for arealbruken. Det er knytt retningslinjer til dei ulike føresegnene og omsynssonene. Desse finn ein som punkt under dei grønne boksane.

Retningslinjene er ikkje formelt juridisk bindande for arealbruken. Retningslinjene er utforma for å utdjupe planføresegnene og tydeleggjera prinsippa for framtidig arealdisponering.

Retningslinjene skal leggest til grunn i kommunen sin arealforvaltning og byggjesaksbehandling etter plan- og bygningslova. Dei er av rettleiande og informativ karakter og skal brukast for å forklare korleis det faktiske og rettslege planinnhaldet skal forståast og praktiserast.

Retningslinjene er kommunestyret sin instruksjon til politiske utval og administrasjon som skal følgje opp planane.

### Særskild om omsynssoner og datasett.

Omsynssoner er flater i plankartet der det er særskilde tilhøve som hindrar eller set grenser for anna arealbruk enn det føremålet omsynssona dekker. Døme på slike flater er: Fareområde (flaum, ras), kulturminne, verneområde m.m. Forvaltingsansvaret for tema som blir dekkja av omsynssoner, ligg i hovudsak hos statlege eller fylkeskommunale organ og er gjerne tufta på særlover. Datasetta er ein del av det offentlege kartgrunnlaget (DOK) som har til føremål å samle mest mogeleg fagleg og kartteknisk bakgrunnsmateriale for arealplanlegginga. Dei fleste av forvaltingsorgana har laga digitale temadata / datasett som er tilgjengelege for arealplanlegginga. Datasetta er under stadig revisjon og skal i prinsippet vise siste oppdaterte kunnskap. Datasetta blir brukte av forvaltingsorgana og kommunane i arealplanlegginga, og dei vert gjevne juridisk status gjennom bruk av omsynssoneomgrepet i planer etter Plan- og bygningslova. Temakarta som er knytt til denne arealdelen av kommuneplanen, viser uttrekk av aktuelle datasett på det tidspunktet kartet vart laga. For detaljplanlegging med bakgrunn i arealdelen eller for byggsakhandsaming med utgangspunkt i arealdelen, må temakarta sjekkast opp mot dei aktuelle datasetta på planleggingstidspunktet eller saksbehandlingstidspunktet. Jamfør retningslinje til del 3: Omsynssoner, i dette dokumentet.



## Del 1: Generelle føresegner

Lovheimel: PBL § 11-9

### § 1. Plankrav

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 1

#### § 1.1 Byggeområde

- I område sett av til framtidig utbyggingsføremål kan tiltak etter PBL § 1-6 og §§ 20-1 og 20-2 ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan, jf. PBL kap. 12.
- Alle tiltak/byggearbeid i sjø eller i moglege siktlinjer til navigasjonsinnretningar krev handsaming etter havne- og farvannsloven.
- På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m<sup>2</sup> per bueining (jf. PBL § 11-10, nr. 1).
- Unntak frå plankravet er tiltak som er unntatt frå byggesakshandsaming etter PBL § 20-2, dersom dei ikkje er til hinder for utviklinga av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonane i kommuneplanen sin arealdel.

- Alt utbyggingsareal som ikkje er teke i bruk til føremålet sitt, er å rekne som «framtidig utbyggingsområde» med krav til detaljplan, uavhengig av fargekode og fargestyrke i plankartet (eksisterande eller nytt arealformål). Byggesaker knytt til eksisterande bygningar i slike område løyser ikkje ut plankrav så sant byggsaka er i samsvar med planformålet.

#### § 1.2 Utbyggingsavtalar

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 2

- I byggeområde vist på kommuneplanen sitt arealplankart må det påreknast at utbyggingsavtale vil vere ein føresetnad for utbygging.
- Utbyggingsavtalane skal sikre opprusting, etablering, og drift av naudsynt infrastruktur/felles service, inkludert friområde. Utbyggingsavtalane kan også omhandle tal bustader, type og utforming av bustader, tilrettelegging for rett miljømessig energiforsyning, utbyggingstakt og andre tiltak som er naudsynte for at området skal fungere praktisk.
- Rådmannen har fullmakt til og kan forhandle om utbyggingsavtale i samband med oppstartmøte for planlegging/utbygging av eit område eller prosjekt.

#### § 1.3 Krav til nærare nemnde løysingar i samband med nye bygge- og anleggstiltak

Lovheimel: PBL § 11-9, nr 3

- I framtidige utbyggingsområde skal det leggest til rette for mjuke trafikantar.



- b) I framtidige utbyggingsområde skal det leggest til rette for energireducerande tiltak, og forsyning av til dømes gass, vassboren varme og biovarme.
- c) Avkjørsler frå offentlig veg, der det ikkje er krav til reguleringsplan, skal plasserast, utformast og brukast i samsvar med gjeldande vegnormaler og vurderast etter den ei kvar tid gjeldanderammeplan for avkjørsler, jf vegloven §§ 40-43.





## § 2. Rekkjefølgjeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 4

### § 2.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur

#### § 2.1.1 Teknisk infrastruktur

Utbygging i områda sett av til bygningar og anlegg (eksisterande og planlagde) kan ikkje finne stad før følgjande tekniske anlegg er etablert:

- a) tilkomstveg
- b) avkøyringsløyve
- c) avtale om vatn og avlaup
- d) avtale om elektrisitetsforsyning
- e) grunnarbeid på leikeplassar, jf. krav til utforming § 3.4.2.

- Handtering av overvatn, tilgang til gang- og sykkelveg og kollektivnett skal vere vurdert.
- Byggje- og deleforbodssone av ny trasé for fylkesveg over Kjerringsundet kan opphevast når reguleringsplanen for traseen er godkjend.

#### § 2.1.2 Konkrete utbyggingstiltak

- a) I sentrumsområdet på Falkhytten skal ny bustadbygging skje i rekkefølge: B19, B18 og B20.
- b) Utbygging av bustadfelt B6, B9 – 13 og P1 kan ikkje skje før ny kryssløysing ved gamle Fanghol skule er avklara og bygd.

#### § 2.1.3 Sosial infrastruktur

Det skal vere eit tilfredsstillande tilbod med skule, skulefritidsordning (SFO) og barnehage før utbygging av bustader finn stad.

## § 3. Rammeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 5

### § 3.1 Byggjegranser

Der byggjegrænse mot offentleg veg ikkje er definert i reguleringsplan, gjeld grensa i veglova § 29. Skredfarlege område er viste i temakart 2. Temakartet skal liggjast til grunn ved regulerings- og detaljplanarbeid. Bygging i skredfarleg område kan berre skje etter særskild vurdering av sakkunnig og gjeldande teknisk standard (TEK).

I reguleringsplanar og ved søknad om tiltak for varig opphald, og tilhøyrande leikeplassar og uteareal, i nærleiken av høgspentanlegg, skal desse plasserast utanfor magnetfelt med styrke over 0,4 µT.



### § 3.2 Tiltak langs sjø og vassdrag

Lovheimel: PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5

- a) Byggjegrænse/-forbod mot sjø etter PBL§ 1-8 blir definert av den nye strandsona på fastlandet, Gossen og Rindarøya og elles alle holmar og skjer og gjeld alle område markert med «SB» (småbåthamn) og «N» (naust) jamfør temakart nr 1.
- b) Byggjegrænse mot vatn og vassdrag på 20 meter frå strandlinja målt i horisontalplan ved gjennomsnittleg flomvasstand eller 20 meter til kvar side av vassdraget si senterlinje.
- c) I strandsona blir det ikkje tillate å føre opp bustader eller fritidsbustader. For småbåthamner og fleire enn 3 naust (eksisterande eller nybygg) er det krav om reguleringsplan.
- d) I strandsona kan det tillatast oppføring av mindre anlegg og opplag som skal tene fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs (PBL § 11-11, nr. 4).
- e) For reguleringsplanar utanfor byggjegrænse mot sjø skal det utgreiast konsekvensar for tiltak jf. vassressursloven og vassforskrifta. Vatnet skal vere i god økologisk tilstand og ein skal kunne dokumentere at vasskjelder og vassdrag ikkje får redusert miljømessig tilstand som følge av tiltaket.
- f) Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av stormflo eller havnivåstigning. Grunnflate skal minimum ligge 3 meter over middelvasstand. Gjeldande teknisk standard (TEK) skal følgjast.

Aukra – full av energi

### § 3.3 Funksjonskrav

#### § 3.3.1 Universell utforming

For prosjekt med åtte eller fleire bustader skal minimum 20% vere tilrettelagt for livsløpstandard.

- Prinsippet for universell utforming skal leggest til grunn ved nyoppføring og ombygging av kontor/forretning/bustad samt opparbeiding og opprusting av vegar i sentrumsområde.
- Planar og tiltak skal baserast på prinsippa om universell utforming i samsvar med tilrådde løysingar i til ei kvar tid gjeldande rettleiingar og forskrifter. Det vert vist til kriteria for tilgjenge nedfelt i teknisk forskrift, nasjonale retningslinjer og nasjonale føringar.







## § 3.3.2 Leike-, uteopphaldsareal

- a) Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar buening setjast av minimum 50 m<sup>2</sup> til leikeplass.
- b) Det skal i tillegg settast av 250 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal per buening der 50% kan ligge på privat areal/bustadtomta.
- c) Bygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (maks tillate støynivå er sett til 55 dbA), areal brattare enn 1:3 (ikkje områder sett av til akebakke) eller smalare enn 10 meter og ikkje allment tilgjengeleg areal skal ikkje vere med i utrekninga av uteopphaldsareal.
- d) Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

	Nærleikeplass	Kvartalsleikeplass	Ballfelt/større leikeområde
<b>Ant. Bustader pr. leikeplass</b>	Maks 20	Maks 50	>150
<b>Gangavstand</b>	Maks. 50 meter	Maks. 150 meter	Maks. 500 meter
<b>Storleik på areal</b>	Min. 200 m <sup>2</sup>	Min. 1500 m <sup>2</sup>	Min. 2500 m <sup>2</sup>

- e) Nærleikeplass skal settast av i alle område der det blir etablert 4 eller fleire bueningar.
- f) I tillegg til nærleikeplass skal det opparbeidast kvartalsleikeplass i alle område der det blir etablert 20 eller fleire bueningar.
- g) Minst 50 % av leikeplassen skal vere flat (maksimal stigning 1:20), ha universell utforming og fast dekke.
- h) Avtale om forvaltning og drift av fellesareal (t.d. grøntareal og leikeplassar) skal vera underteikna før opparbeiding.
- i) Leikeplassane skal opparbeidast og vere klar til bruk, dvs. etablert med leikeapparat og benkar, samtidig med at første buening er klar for innflytting.
- j) Kommunen kan krevje regulering av leikeareal ved fortetting av bustadområder.

- Leikeareal skal vere utforma etter prinsippet om universell utforming, jf. TEK 10 §§ 8-2 og 8-4.
- Ved planlegging skal lokale leike- og opphaldsareal for born og unge vurderast før bustader og vegar blir plasserte.
- Det skal takast omsyn til eksisterande terreng slik at dette blir ivaretatt i størst mogleg grad. Grønstrukturen skal vere gjennomgåande til grøne områder der dette er mogleg.
- Leikeareal skal plasserast på område som er veileigna i høve til bygg, terreng, grunnforhold, sol, vind og støy og ikkje i områder brattare enn 1:5. Område med høgspontanlegg skal ikkje brukast. Området skal vere sikra mot rasfare, flom og forureining.
- Leikeplassane skal plasserast lett tilgjengeleg frå bustadane med trygg og trafiksikker tilkomst. Leikeområdet skal gjerdast inn mot trafikkerte vegar.
- Leikeplassane skal opparbeidast og vere klar til bruk, dvs. etablert med leikeapparat og benkar, samtidig med at første buening er klar for innflytting.
- Det skal leggest stor vekt på å bevare trevegetasjon/naturskapte forhold.

Aukra – full av energi





### § 3.4 Parkering

a) I reguleringsplanar og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

b) Parkeringskrav (minimum) er sett til:

Type føremål	Tal p-plassar (pr. eining)
Einebustad/tomannsbustad	2 plassar pr. bueining
Einebustad med sekundærleilegheit	2 plassar per bueining. 1 plass for sekundærleilegheit under 50 m <sup>2</sup>
Rekkjehus/bustader med 3 eller fleire einingar	1,5 plass pr. bueining
Fritidsbustad	1 plass pr. eining
Lager	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Forretning	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Kontor	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Industri	0,5 plass pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Småbåtanlegg	1 plass pr. 3 båtplassar
Helseinstitusjonar	Sengeplass: 0,2 Tilsett: 0,6
Skoler og barnehagar	Tilsett: 0,6
Fotballbane	20-50 plassar
Idrettshall	50-100 plassar
Større idrettsanlegg	200 plassar

- Parkeringsarealet skal reknast med i BYA og alle plassar skal vere tilgjengelege til ein kvar tid.
- Det skal være plass til garasje innanfor tomta for eine- og tomannsbustadar og plassering skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggeløyve.
- Bilar må kunne snu på eigen grunn dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan.
- Parkering i samband med offentlege bygg skal leggest til rette for ca. 5 % HC-parkering, lett tilgjengeleg til hovudinngang/heis osv. (maks 20 meter).

## § 4. Miljøkvalitet

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 6

### § 4.1 Estetikk og landskapstilpassing

- a) Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget.
- b) Bygge- og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontlinjer.
- c) Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggest vekt på terrengtilpassing av tiltaka slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vere ein heilskapleg arkitektur innanfor kvar reguleringsplan/delfelt. Det skal vere ein mest mogleg samanhengande grønstruktur.
- d) Val av bygningstype og fargar skal ta omsyn til dei eksisterande bygga i området.
- e) Nye verksemder skal plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggande busetnad eller offentleg føremål.

- Bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygg.
- Det skal takast spesielle omsyn til karakteristiske terrengformasjonar, gamle tre, tregrupper, turveggar og steinutgardar.



- Det bør ikkje byggast i terreng brattare enn 1:3,5. I brattare terreng enn 1:3,5 skal tiltaket særskilt tilpassast terrenget. Valt løysing skal visualiserast i 3D og vere kotesatt i søknaden.
- Toppar og høgdedrag må ikkje byggjast ned. Nye tiltak skal tilpassast terrenget, ikkje omvendt. Ein skal søkja å sikre korridorar til aktuelle friluftsområde. Dette gjeld spesielt strandlina langs sjøen og innsjøar, og elve- og bekkekanter.
- I sentrumsområda skal detaljreguleringar ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, skilt og reklame.
- Ved etablering av turstiar i LNF-områda skal Fylkesmannen kontaktast for krav og råd i høve til konkret plassering i terrenget. For turstien Sandvika / Varden til Røyrvika skal konkret trase løysast med felles synfaring og plassering av midtlinje.

#### § 4.2 Grønstruktur

- a) Eksisterande friområde og fellesareal som blir brukt til leik og uteopphald, eller areal som gjennom tidlegare vedtekne planer er sett av til slike føremål, skal ikkje omdisponerast til anna føremål utan at det ligg føre særlege grunnar.
- b) Ved omregulering av areal som er i bruk som leikeareal, skal det skaffast fullverdig erstatningsareal.
- c) Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad rundt område sett av til råstoffutvinning og næring. Buffersoner skal ligge innanfor arealet sett av til desse føremåla.
- d) Avtale om forvaltning og drift av fellesareal (t.d. grøntareal og leikeplassar) skal vera underteikna før opparbeiding.

- Føremålet omfattar regulerte friområde, friluftsområde, turdrag, stiar og løyper, leikeplassar og opphaldsareal, naturområde og kulturmiljø som ein del av grønstrukturen.
- Ein skal søke å få til gode samanhengar mellom rekreasjonsområde og utbyggingsområde, særleg i høve til område som blir nytta til bustadføremål.
- I alle utbyggingsområde til bustadføremål skal det ved detaljregulering setjast av areal som sikrar tilgang til den overordna grønstrukturen.

### § 5. Avklaringskrav i vidare reguleringsarbeid og ved søknad om tiltak

*Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 8*

#### § 5.1 Kulturminne

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse, jamfør Lov om kulturminne § 9.
- b) Nye tiltak må ikkje skjemme verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Dersom kulturminne blir råka av tiltaket, skal saka leggjast fram for kulturminnestyremaktene (PBL § 11-9, nr. 7.)
- c) Ved planlegging i sjøområde skal NTNU, Vitskapsmuseet varslast for å avklare behov for marinarkeologiske interesser.



- Dersom kulturminne er registrert i kulturstyresmaktene sine kart skal ein ved regulering kontakte lokale kulturmynde for å få verifisert korrekt plassering i kartet.

### § 5.1 Vassdrag

For reguleringsplanar som omfattar vassdrag eller legg til rette for tiltak som kan verke inn på tilliggjande vassdrag, skal planforslaget innehalde ei registrering og fastsetting av kantvegetasjon. Dersom reguleringsplan rører ved eit område med lukka eller gjenfylt vassdrag, skal det i planforslaget vurderast høve for å gjenopne vassdraget.

Det skal utreiast konsekvensar for tiltaket jf. vassressursloven og vassforskrifta. Vassforskrifta skal hjelpe til å sikre vern og berekraftig bruk av vatnet i Noreg. Vatnet skal vere i ein god økologisk tilstand og ein skal kunne dokumentere at vasskjelder og vassdrag ikkje får redusert miljøtilstand som følgje av tiltaket.

Sone med forbod mot tiltak langs mindre vassdrag/bekkar er totalt 40 m (20 m til kvar side for midtlinja).

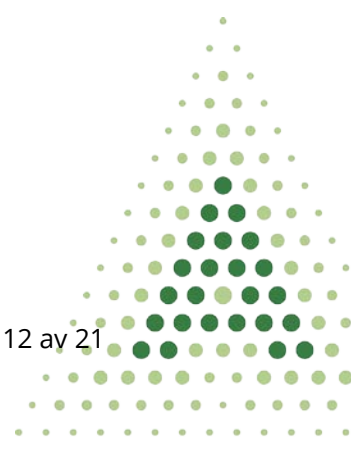
### § 5.2 Vatn- og avlaupshandtering

Før reguleringsplanar blir godkjent skal det ligge føre ein VA-rammeplan for området. Det skal dokumenterast korleis overvatn skal handterast på ein miljøvennleg, effektiv og sikker måte. Ved opparbeiding skal det gjerast tiltak for å ivareta kvaliteten på overflatevatn i området slik at ikkje tilgrensande vassområde blir forringa.

### § 5.3 Støy

Ved utarbeiding av områderegulering, detaljregulering og vurdering av einskildvedtak nær støykjelder kor det ikkje ligg føre støysonekart, skal støy vurderast. Det kan krevjast at det skal gjerast støyanalyser. Det same gjeld driftsrestriksjonar for når sprenging og knusing kan utførast.

- Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegginga, T-1442, skal leggjast til grunn ved handsaming av tiltak nær støykjelder.





## Del 2: Føresegner til arealføremål

Lovheimel: PBL §§ 11-10 og 11-11

### § 6. Bygningar og anlegg

Lovheimel: PBL §§ 11-7 og 11-10

#### § 6.1 Bustader

Ved regulering av nye bustader og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

- Maks BYA for tomte er sett til BYA=25%
- Det er tillate å bygge garasje/uthus. Garasjen/uthuset skal vere underlagt bustaden i storleik og uttrykksform.
- Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggeløyve for bustaden.
- Tomtene for einebustader og tomannsbustader skal ikkje vere under 800 m<sup>2</sup>.
- Det skal utarbeidast reguleringsplan når summen av gamle og nye bygg i aktuelt område er 3 eller fleire bustader.

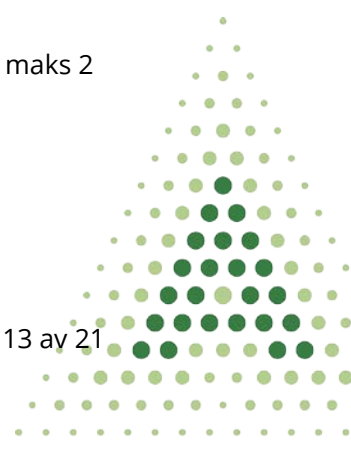
- Ved utbygging skal det leggst vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng. Nye bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygningar.

#### § 6.2 Fritidsbustad

Ved regulering av fritidsbustader og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

- Totalt bruksareal (BRA) er sett til maks 140 m<sup>2</sup> der maks BRA for hovudbygget er sett til 120 m<sup>2</sup> og maks BRA for eitt tilhøyrande uthus er sett til 20 m<sup>2</sup>.
- Tomtene skal ikkje vere under 1000 m<sup>2</sup>.
- Ved regulering av fritidsbusetnad og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, men ligg nært område med fritidsbusetnad der storleiken er fastlagt, skal denne storleiken på området vere førande.
- Maks tillate mønehøgde for hovudbygget er sett til 5,5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Maks tillate mønehøgde for tilhøyrande uthus er sett til 3,5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- e)
- f) Det skal utarbeidast reguleringsplan for områda.

- Ved utbygging skal det leggst vekt på god estetisk utforming, god tilpassing til landskap og terreng.
- Primært er det ønska felles parkeringsplassar. Det kan ev. leggst til rette for maks 2 parkeringsplassar på tomtene.
- Det er ikkje tillate å sette opp garasje på tomtene.





- Inngjerding av tomter er ikkje tillate. I områder med bufe kan det etter søknad tillatast straumgjerde med enkel tråd. Det er heller ikkje lov å setja opp portar, flaggstong eller liknande.
- Område H4 skal ha tilkomst frå ny veg frå Fv 220.

### § 6.3 Sentrumsføremål

- Føremålet gjeld byggeområde sett av til sentrumsføremål med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)
- Innanfor området sett av til sentrumsføremål er det ikkje tillate med industri og lager (PBL § 11-9, nr. 5)
- Det skal settast strenge krav til estetikk.
- Det skal være forretning/kontor/sentrumsfunksjon i 1. etasje.

### § 6.4 Forretning

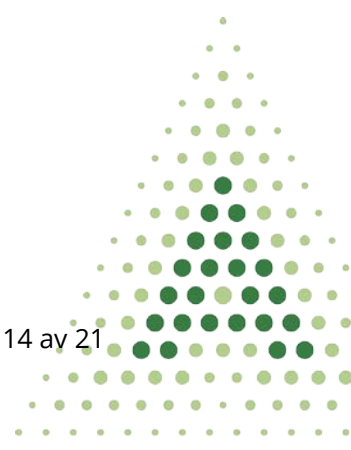
- Føremålet gjeld byggeområde for forretning med tilhøyrande teknisk anlegg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1)
- Det er ikkje tillate å etablere og utvide kjøpesenter med samla bruksareal for detaljhandel på meir enn 3000 m<sup>2</sup> utafor kommunesenteret på Falkhytten, jamfør Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

### § 6.5 Offentleg eller privat tenesteyting

- Føremålet gjeld byggeområde for offentlig eller privat tenesteyting med tilhøyrande teknisk anlegg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).
- Område O1 og O2 skal detaljregulerast før utbygging. Sjå og § 7.1 b)

### § 6.6 Fritids- og turistføremål

- Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)
  - For eksisterande rorbuer, ved regulering av nye rorbuer og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:
    - Rorbu kan førast opp i to (2) etasjar med bruttoareal (BTA) inntil 50 m<sup>2</sup> der 1.etasje er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der 2. etasje er innreidd for overnatting og opphald.
    - Mønehøgda maks 7,0 m rekna frå ferdig golv nærast sjøen.
    - Rorbuer skal ha saltak med takvinkel mellom 30-45 grader
    - Krav om reguleringsplan for oppføring av 3 eller fleire rorbuer.
    - Det er ikkje tillate med leveggar eller gjerde.
- Rorbuer skal utformast i tradisjonell byggjestil.
  - For kvar rorbu skal det avsettast min. 1 p-plass.
  - Primært er det ønska ein felles parkeringsplass for kvar gruppering av rorbuer.
  - Områda rundt rorbuer skal ikkje privatiserast eller hindre allmenn ferdsle.





### § 6.7 Råstoffutvinning

- a) Føremålet gjeld byggeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)
- b) For område sett av til råstoffutvinning/masseuttak eller utviding av eksisterande uttak kan det ikkje settast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i plan- og bygningsloven kap. 20 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan.
- c) Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for støy, avrenning, fare, landskap og påverknad frå eksisterande deponi (PBL § 11-9, nr. 8).
- d) Reguleringsplanen skal innehalde krav om driftsplan. (PBL § 11-9, nr. 8).
- e) Område der lausmassar blir tatt ut skal etterbruk visast i ein avslutningsplan.

### § 6.8 Næringsverksemd

- a) Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).
- b) I næringsområda skal det settast av areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og innsyn frå turområde. Internt i næringsområda skal det også setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstrukturen og skjerm mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere minimum fem prosent av tomtearealet, jf. § 6.2 Grønstruktur (PBL § 11-9, nr. 6 og nr. 8).
- c) For området NV8 må det utarbeidast planprogram og konsekvensutgreiing i samband med regulering. Området skal nyttast til marin / maritim næring.

### § 6.9 Idrettsanlegg

- a) Føremålet gjeld område for etablering av idrettsanlegg med tilhøyrande bygningsmessige anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.

### § 6.10 Andre typar bygningar og anlegg

#### § 6.10.1 Naust

For eksisterande naust, naust i småbåthamn, ved regulering av nye naust og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, gjeld følgjande, jamfør også § 3.2c:

- a) Oppføring av naust i LNF-område krev dispensasjon, jamf. PBL §19-1.
- b) Maks bruksareal (BRA) er sett til 40 m<sup>2</sup> pr naust.
- c) Eksisterande naust kan byggast opp att etter naturskadar i opphavleg tillate storleik.
- d) Maks mønehøgde er sett til 6 meter rekna frå ferdig golv nærast sjøen.
- e) Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- f) Naustbygga skal vere i tradisjonell stil, med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
- g) Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i område med naust.
- h) Det skal vere mogleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jfr. § 13.2.
- i) Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30-40 grader.



- j) Det er ikkje tillate med støypte vorer.
- k) For tiltak med meir enn 3 naust (eksisterande eller nye) eller der naust skal ha heilt eller delvis tilkomstveg, blir det kravd reguleringsplan.
- l) Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgevern er ikkje tillate i naustområda.

- Naust skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskerireiskap.
- Det er ikkje tillate med varig opphald i nausta.
- Det er ikkje høve å omdisponera eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
- Områda rundt naustet skal ikkje privatiserast.
- Plassering av nausta skal ta omsyn til turveg, grøntområde osv.
- Nye naust må søkje å samlokalisere seg med nærmaste etablerte naust.
- Den naturlege strandlinja skal mest mogleg bevarast.
- Ev. murar, vorer og støer bør opparbeidast i naturstein.
- For kvar eining skal det avsettast min. 0,5 p-plass.
- Primært er det ønska ein felles parkeringsplass for kvar gruppering av naust.
- For oppføring av enkeltnaust bør det opprettast ein landskapstilpassa sti som tilkomst.

### § 6.11 Kombinert byggje- og anleggsmål

- a) Føremålet gjeld område for kombinerte føremål.
- b) For område KB1 skal det utarbeidast detaljreguleringsplan før iverksetting av tiltak.

## § 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovheimel: PBL § 11-7, nr. 2

### § 7.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- a) Nye vegtrasear vist i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangveg skal avklarast i reguleringsplan.
- b) Ved utvikling av Julsundet sentrum er det ein føresetnad at det blir utarbeidd ein områdeplan med tanke på utvikling av området og trafikkavvikling.

### § 7.2 Hamn

- a) Føremålet gjeld område for etablering og oppføring av kai, hamnelager og andre bygningar og anlegg for å tene skipstrafikken og andre transportmidlar (PBL § 11-7, nr. 2).

### § 7.3 Parkeringsplassar

Føremålet gjeld område for parkering (PBL § 11-7, nr. 2).

## § 8. Grønstruktur

Lovheimel: PBL § 11-7, nr. 3

Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur som til dømes større friområde og leikeområde, tursti- og løypesamanhengar, samband mot større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde. (PBL § 11-7, nr. 3).





Skjøtsel og tilrettelegging i friområda skal skje i samarbeid med kommunen og etterein godkjend plan.

## § 9. Forsvaret

Område er satt av til forsvaret si verksemd (PBL § 11-7, nr. 3).

## § 10. Landbruks-, natur- og friluftsføremål

*Lovheimel: PBL §§ 11-7, nr. 5 og 11-11*

### § 10.1 LNF, bokstav a

I desse områda er det ikkje tillate med spreidd bustad-, nærings-, og fritidsbusetnad som ikkje er knytt til stadbunden næring, jf. PBL § 11-7 nr.5a.

### § 10.2 LNF, bokstav b, der spreidd bustad er tillate (LNFS)

- 1) Føremålet gjeld spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til stadbunden næring med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering jf. PBL § 11-7 nr. 5, bokstav b.
- 2) Bustader skal søkjast lagt til eksisterande busetnadsstrukturar.
- 3) Maksimal tomtestorleik er 2 daa. BYA blir sett til 15 %.
- 4) Utbygging skal gjerast på ein måte der tiltaket blir underordna landskapet i form og karakter, noko som inneber at tiltaket ikkje skal ha sterk eksponering eller ha silhuettverknad.
- 5) Utbyggingstiltak som inneber grupper på 3 einingar eller fleire utløyser krav om reguleringsplan.
- 6) Spreidd fritidsbusetnad er ikkje tillate.
- 7) I løpet av planperioden er det tillate å bygge 18 spreidde bustader. Desse skal fordelast slik:  
Nerbøen, Hoksneset og Eikrem: LNFS 1, 2 og 3 – 5 bustader  
Seter, Sporsem og Løvika: LNFS 4 og 5 - 5 bustader  
Oterhalsen, Rød, Småge og Horrem: LNFS 6, 7, 8 og 9 – 5 bustader  
Hjertvika: LNFS 10 – 3 bustader

- Med driftsmessige ulemper legg ein til grunn tiltak som minsteavstand til driftsbygningar og landbruksareal i drift, og at tilkomstveg ikkje skal omdisponere eller fragmentere dyrka/dyrkbarjord.

## § 11. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

*Lovheimel: PBL §§ 11-7, nr. 6 og 11-11*

### § 11.1 Farleier – hovudlei og bilei

- a) Det må ikkje leggest installasjonar eller andre hindringar i farleiene.
- b) I desse områda kan tiltak berre skje etter forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 (forskrift om farleier).



### § 11.2 Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv

- a) I disse områda er sjøareal sett av til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor området.
- b) Langs vassdrag gjeld følgjande soner med byggeforbod med mindre anna avstand er fastsett i reguleringsplan:
  - LNF(R)-område langs vatn og tjern: 50 meter
  - Byggeområde langs bekkar: 20 meter på kvar side målt frå senterlinje bekk, totalt 40 meter.
- c) Forbodet mot tiltak langs vassdrag skal sjå til at kantvegetasjon blir bevart og førebygge forureinande arealavrenning.
  - Graving, mudring, utfylling, terrenginngrep og andre tiltak som kan svekke områda som natur-, ferdsel-, fiske- og friluftslivsområde er ikkje tillate.
  - Det skal takast særleg omsyn til område for gyting, ålegras og korallrev, vist i temakart ...

### § 11.3 Småbåthamn

- a) For nye småbåthamner og utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan.
- b) Det kan tillatast flytebrygge og bølgedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.
- c) Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landdelen av føremålsområdet (PBL § 11-7, nr. 6).
- d) Tiltak i sjø som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land er ikkje tillate utan at området inngår i ein reguleringsplan.
  - Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner før det blir gjeve løyve til utbygging. Planen skal vise løysningar for molo, landfeste, tilkomst, parkeringsareal, handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/båtpuss, eventuelle servicebygg, murar, parkeringsplassar og lyssetting av anlegget. Planen skal vise kotehøgder.
  - Moloar av ubearbeidd steinfylling blir ikkje tillate. Moloar skal plastrast med naturstein eller vere i betong (plastøypt).





## Del 3: Omsynssoner

Lovheimel: PBL § 11-8

Av omsyn til lesbarhet i kartframstillinga (papirkart/PDF) er område omfatta av omsynssoner skilde ut i eigne temakart. Det er den digitale versjonen av kartet som er vedteken, og alle omsynssoner er førande for planarbeid. Temakarta (i papir/PDF) representerer kvar si omsynssone.

- Når detaljplanlegging eller byggsakhandsaming skjer med bakgrunn i kommuneplanen sin arealdel, skal aktuelle omsynssoner, viste i temakarta eller hovudkartet, sjekkast opp mot siste versjon av datasettet(a) som omsynssona bygger på. Anna undersøksplikt som følgjer av særlov (t.d. Naturmangfaldlova, Kulturminnelova, Jordlova, m.m.), kjem i tillegg.

### § 12. Fare-, sikrings- og støysoner

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav a

#### § 12.1 Støysoner

Innanfor omsynssoner for støy skal støy vurderast særskild, og tiltak for å redusere støynivået gjerast greie for jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442-12*. Tiltak skal innarbeidast i kvart einskild tiltak.

### § 13. Sone med særlege omsyn

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav c

#### § 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk

- a) Områda omfattar særleg omsyn til landbruk.
- b) Dyrka mark kan ikkje omdisponerast.

Omsynssonenamn: H510\_1

- All verksemd i desse områda skal ta omsyn til at areala skal bevarast som LNF-område med særlege omsyn til landbruksinteresser/produksjon av mat.
- Tiltak som splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det einskilde bruk bør unngåast. Omdisponering av dyrka og dyrkbar mark bør unngåast.
- Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak innanfor området.
- Område med kultur- og naturverdiar som blir vurdert som verdifulle kulturlandskap skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet blir styrka.
- Alle tiltak må ta spesielt omsyn til vassituasjonen i området slik at det er sikra avlaup.
- Kårbustader/bustad nr. 2 og naudsynte driftsbygningar bør plasserast i tilknytning til tunet, utan forbruk av dyrka mark.

#### § 13.2 Område for strandsone

Temakart nr 1 viser omfanget av differensiert omsynssone.

Omsynssonenamn: H 530.



### § 13.3 Område med særleg omsyn til fare

Avstandskrav og krav til bygg ved sjø og vassdrag er dei same som i § 3.2 punkt b) og f).

Omsynssonenamn: Ras og skred: H 310 og flom: H 320

### § 13.4 Område med særleg omsyn til friluftsliv

Områda omfattar attraktive område for friluftsliv, strandsoner, båtliv og kulturlandskap. Følgjande område er sett av til omsynssone c, særleg omsyn til friluftsliv:

Omsynssonenamn: H530

- All verksemd i desse områda skal ta særleg omsyn til området sin verdi for friluftslivet.
- Opplevinga av stille og urørte område skal vektleggast.
- Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgang eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.
- Byggetiltak innanfor sona skal dokumentere særleg omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.

## § 14. Bandleggingszone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav d

### § 14.1 Bandlegging etter lov om naturvern

Område verna etter **naturmangfaldloven**:

a) Område verna etter naturmangfaldlova frå tidlegare plan:

- H720\_1 Naturreservat (Saltstein-Kløvningen)
- H720\_2 Naturreservat (Orholmen-Grøningen)
- H720\_3 Fuglefredingsområde (Røabukta)
- H720\_4 Naturreservat (Smågevatnet)
- H720\_5 Naturreservat (Hjertvika)

### § 14.2 Område med bevaring av automatisk freda kulturminne og kulturmiljø

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav d, jamfør kulturminnelova §§ 3, 4, 6, 8

Omsynssone for automatisk freda kulturminne (H730)

Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekkje, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynda jf. kml §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor områda vist som utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone, jf. kml § 6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område/detaljregulering.



Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

Temakart nr 2, Kulturminne og kulturmiljø viser aktuelle omsynssoner og er bindande for arealbruken.

### § 14.3 Område med bandlegging etter plan- og bygningslova

Omsynssone for bandlegging av område for infrastruktur under regulering.

Omsynssone namn: H710

- Omsynssonene gjeld fastlandssambandet over Kjerringsundet og ny kryssløysing på Fanghol.
- Bustadområda B6, B9, B10 a/b/c og B11 kan ikkje utbyggast før kryssløysing på Fanghol er ferdig regulert.

### § 15. Sone for vidareføring av reguleringsplan

*Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav f*

Reguleringsplanar og delar av reguleringsplanar som framleis skal gjelde etter at ny arealdel til kommuneplanen er vedteken er vist i plankartet med kvite felt og horisontal skravur.

