

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
FLATANGER KOMMUNE
2016 – 2026



Egengodkjent av Flatanger kommunestyre i møte dato, sak ...

INNHOOLD

INNLEDNING	3
Framstilling av bestemmelser, retningslinjer og saksbehandlings-regler.....	3
Rettsvirkning.....	3
Saksgang.....	3
1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	4
Bestemmelser.....	4
<i>Retningslinjer</i>	5
2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 nr. 1).....	8
Bestemmelser.....	9
<i>Retningslinjer</i>	11
3 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-7 nr. 2)	12
Bestemmelser.....	13
<i>Retningslinjer</i>	13
4 GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7 nr. 3)	14
Bestemmelser.....	14
<i>Retningslinjer</i>	14
5 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL. § 11-7 nr. 5 a og b)	15
Bestemmelser.....	15
<i>Retningslinjer</i>	16
6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7 nr. 6)	17
Bestemmelser.....	18
<i>Retningslinjer</i>	19
7 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KNYTTET TIL HENSYNSSONER.....	21
Sikrings-, støy- og faresoner (PBL §11-8 a).....	22
Sone med særlige hensyn (PBL §11-8 c).....	22
Sone for båndlegging (PBL §11-8 d)	23
Detaljering (910) - Gjeldende reguleringsplaner (PBL §11-8 f)	24
VEDLEGG 1 LOVGRUNNLAG FOR Å VEDTA BESTEMMELSER	27
VEDLEGG 2 KARTFORSKRIFTEN § 9	30

INNLEDNING

Framstilling av bestemmelser, retningslinjer og saksbehandlingsregler

Kommuneplanens arealdel består av:

- **Plankart** med arealformål og hensynssoner. Plankartet omfatter landarealene med tilgrensende sjøarealer (målestokk 1:50 000).
 - **Delplan** over Lauvsnes sentrum (målestokk 1: 5 500)
- **Planbestemmelser** med retningslinjer og saksbehandlingsregler
- **Planbeskrivelser:** Beskrivelser av planformål og hensynssoner, konsekvensutredning og ROS-analyse av nye tiltak.

Plankartet og planbestemmelser er juridisk bindende i medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 11-6.

Rettslig bindende bestemmelser, med hjemmel i PBL § 11-7, er skrevet i rammer.

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planene, men er førende for videre planlegging og forvaltning. Retningslinjene klargjør hvordan bestemmelsene skal forstås, og skal bidra til større forutsigbarhet for publikum og er særlig førende for saksbehandling.

Retningslinjer er satt i kursiv.

Saksbehandlingsregler og generelle beskrivelser er angitt i vanlig tekst, uten rammer. Planbeskrivelser og saksbehandlingsregler er av opplysende og forklarende karakter, og skal være retningsgivende for kommunens saksbehandling.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner er markert på kartet og skal fortsatt gjelde. Oversikt over disse finnes i pkt. 7-12.

Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel 2016 – 2026 gjelder fram til ny arealplan blir vedtatt av kommunestyret.

Plankart og bestemmelser er med hjemmel i PBL §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11, rettslig bindende. Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt i plankartet eller i bestemmelsene (jfr. PBL § 11-6).

Saksgang

Saksgang	Dato	Saksnummer
Oppstart av planprosess	11.06.2013	F-sak 27/13

Vedtak av planprogram	18.09.2013	K-sak 44/13
Offentlig ettersyn/ 1. gangs høring – Planutvalget		
Offentlig ettersyn/ 2. gangs høring – Formannskapet		
Godkjenning av planen - kommunestyret		

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Bestemmelser

Skred- og flomfare – krav til dokumentasjon (BPL 11-9 pkt. 5,6 og 8)

1.1 I områder som kan være spesielt skredutsatt, skal det gjennomføres geotekniske vurdering i tråd med TEK 10 / PBL § 28-1 Sikker byggegrunn mot naturfare. Det henvises til gjeldende forskrift/veileder.

1.2 For tiltak som kan være flomutsatt skal det gjennomføres flom- og vannlinjeberegninger i tråd med NVEs retningslinjer «Flaum og skredfare i arealplanar 2/2011», eller gjeldende krav i henhold til PBL §28-1, samt Teknisk forskrift.

Støy og annen forurensning (PBL §11-9 pkt. 6 og 8)

1.3 Ved oppstart av regulerings sak skal behovet for støyberegninger avklares. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1521) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter.

Byggehøyde over havet (PBL §11-9 pkt. 5)

1.4 Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av høy vannstand (2,5 – 3 meter). For ny bebyggelse og større tilbygg (>25% av eksisterende bygg) i områder ved sjøen hvor stormflo er dimensjonerende for havnivået, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på 3,1 m, i henhold til NN2000.

Barn og unge (PBL §11-9 pkt. 5)

1.5 Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.

Byggeskikk – plassering og utforming (PBL §11-9 pkt. 5 og 6)

1.6 Der planen hjemler bygging langs sjøen skal det, ved plassering og utforming, i valg av materialer og farge, legges vekt på tilpassing til landskap og miljø. Man skal unngå at ny bebyggelse får en uønsket silhuettvirkning fra sjøen. Ny bebyggelse må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje, turstier og naturlig adkomst ned til og langs vannkanten, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres.

Retningslinjer

Reguleringsplaner

For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og som ikke er i tråd med overordnet planverk, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. For alle planforslag skal tiltakshaver vurdere egen reguleringsplan opp mot Forskrift om konsekvensvurderinger.

Flom- og skredfare m.m.

Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal nasjonale, regionale og lokale rapporter for fare og aktsomhetskart for ras- og skredfare, steinsprang, kvikkleire og flomfare brukes for å avklare eventuelle faremoment. For oppdatert skredsonekart – se www.skrednett.no.

NVEs retningslinjer 2/2011 skal legges til grunn for vurderinger i reguleringsplan for bygg og anlegg.

Støy og annen forurensning

Ved oppføring av nye elektriske anlegg eller oppgradering av eksisterende anlegg, skal det utredes om magnetfelt i nærliggende bygg kan bli høyere enn 0.4 mikrot Tesla. Ved nybygg eller nye anlegg hvor årsgjennomsnittet overskrider 0.4 mikrot Tesla, skal tiltak vurderes. Alternative tiltak kan være å endre trasévalg for å øke avstand mellom ledning og bygg, endre mastetype / høyde eller legge jordkabel.

Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal bygninger ha minst en avstand på 8 meter i luftlinje kV22.

Ved reguleringsplanarbeid eller enkelttiltak skal kriterier for støynivå og retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn i relevante tilfeller.

Byggehøyde over havet og havnivåstigning

Rapporten «havnivåstigning i norske kystkommuner» skal legges til grunn for vurderinger av planarbeid og enkelttiltak i strandsonen. Bygging i strandsonen bør ikke foregå under høyeste estimerte nivå for stormflo. (Dette tilsvarer p.t. 4,76 m over sjøkartnull, eller kote 3,13 iht. normalnull / NN54).

Trafikksikkerhet

Hensynet til trafikksikkerhet skal ivaretas i alle utbyggingsplaner. Boligområder skal ha trafiksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder. Det skal tas spesielt hensyn til, og tilrettelegges for, trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser til gode aktivitetsområder. Adkomst bør legges i samsvar med rammeplan for avkjørsler.

Barn og unge i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som blir part, blir ivaretatt. Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter.

Klima- og energihensyn

Alle detaljplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Dette skal dokumenteres i alle nye reguleringsplanforslag. Kommunens «klima- og energiplan» skal legges til grunn for energivurderinger i saker etter plan og bygningsloven.

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi. Bebyggelsen skal prosjekteres og utføres slik at det fremmer lavt energibehov.

Byggeskikk – plassering og utforming

Bebyggelse og anlegg gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn mht. plassering og utforming. Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av naturlig vegetasjon og terreng kan bevares. Høyder i terrenget og silhuetter bør holdes fri for bebyggelse. Hovedretningene på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene.

Nye tiltak skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse mht. plassering, bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.m. Hovedhus og uthus / garasje bør ha mest mulig ensartet utforming.

Universell utforming

Planer for utbygging skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at bebyggelse, anlegg og uteområder er tilgjengelig og kan nyttes av brukere med ulik redusert funksjonsevne uten spesielle innretninger for disse. Det skal legges til rette for brukermedvirkning for å identifisere problemer og kvalitetssikre løsninger.

Det publikumsrettede fysiske miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas. Alle offentlige uteområder skal ha universell utforming.

Kulturminner

Datsett for kulturminner (Askeladden) skal sjekkes ut i områder hvor tiltak (jfr. PBL §20) skal gjennomføres. Tiltak nærmere enn 100 meter fra automatisk fredet kulturminne, eller tiltak som ligger innenfor områder vurdert som verneverdig kulturminne, samt utvalgte kulturlandskapsområder må avklares med kulturminnemyndighetene i Nord-Trøndelag fylkeskommune.

Dersom det i forbindelse med tiltak under vann eller i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller dens sikringszone. Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning. Undersøkelsesplikten / varslingsplikten iht. kulturminneloven (KML) gjelder uavkortet i hele kommunen.

Naturmangfold

Ved tiltak (PBL §20) skal Naturmangfoldloven (NML) §§ 8 til 12 kvitteres ut. Artsdatabanken sjekkes for det aktuelle området.

Landskapshensyn / kulturlandskapshensyn

Områder som er vurdert som verdifulle landskap (jfr. landskapsanalysen), skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar landskapets særpreg. Åsprofiler, landskapsilhouetter og horisontlinjer skal bevares. Naturgitte og kulturskapte nøkkelementer (blikkfang) og særlig historiebærende

randsoner og elementer i landskapet, skal bevares og styrkes. Ved søknader om nye tiltak skal nærvirkning og fjernvirkning visualiseres i forhold til helhetspreget.

Krav til byggesøknad:

Søknad må vise tiltakets utforming og plassering i de naturgitte og bebygde omgivelser ved beskrivelser, tegninger/foto og kart. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk, takvinkel og høyde skal beskrives:



- plantegning; målsatte tegninger av alle etasjer
- snitt; målsatte tegninger som viser romhøyder, etasjeskiller, takkonstruksjon og grunnmur (M= 1:100)
- fasadetegning; tegninger som viser materialbruk, dører og vinduer mot alle fasader (M= 1:100)
- situasjonsplan; bygget tegnet inn på kart som viser avstand fra nabogrense, veimidte og andre bygninger (M=1:500)
- forholdet til omgivelsene; kartutsnitt i målestokk 1:5000 og 1: 50.000 som viser tiltaket i større sammenheng.

Gjenoppbygging etter brann/naturkatastrofe

For bebyggelse som brenner ned eller utsettes for naturkatastrofe kan det etableres ny, tilsvarende bebyggelse. Dette forutsetter at tiltaket kan gjennomføres i tråd med ROS-hensyn.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 nr. 1)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Boligbebyggelse (1110)	B	B	B1 Utvorda
	B		B2 Lauvsneshaugen
	B		B3 Vik
	B		B4 Fløanskogen
	B		B5 Lauvsnes
Næringsbebyggelse (1300)		BN	BN1 Sitter
		BN	BN2 Storøya
		BN	BN3 Nordstraumen
		BN	BN4 Storlavika 2

		BN BN BN	BN5 Kilan BN6 Hamn BN7 Sagøra
Idrettsanlegg (1400)		BIA	BIA1 Lauvsnes skole
Fritids- og turistformål (1170)	BFT BFT	BFT BFT	BFT1 Utvorda BFT2 Vik BFT3 Hasvåg BFT4 Jøssund
Råstoffutvinning (1200)		BSM	BSM2 Knotten
Offentlig og privat tjenesteyting (1160)		BOP	BOP1 Lauvsnes
Andre typer anlegg (1500)		BVI BUN	BVI1 Innvordfjellet BUN1 Lauvsnes-stranda
Kombinerte bebyggelse og anleggsformål (1800)	 BKB	 BKB	BKB1 Lauvsnes BKB2 Lauvsnes

Bestemmelser

2.1 Ved utbygging innenfor områdene B2, BSM2, BFT1, BFT3, BN1-7, BIA1, VHS1 og VHS2 kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1, ikke finne sted før det foreligger detaljregulering (§ 11-9 pkt. 1).

2.2 Byggegrense mot vann- og avløpsanlegg fastsettes til minst 3m (§11-9 pkt. 5).

2.3 Utbygging kan ikke skje før det foreligger plan for nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering). (§11-9 pkt. 4).

Boligbebyggelse

2.4 Alle nye boliger skal ha tilgang til utearealer egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller som fellesareal for flere boliger. (§11-9 pkt. 5).

Fritidsbebyggelse

2.5 Det tillates ikke oppført naust til fritidsboliger/hytter med unntak av hvor det er hjemlet i eksisterende reguleringsplan.

2.6 Det skal avsettes plass til renovasjonsordning i tilknytning til parkering.

2.7 Det skal nyttes jordkabel ved framføring av strøm der det er tilstrekkelig jordoverdekning.

2.8 For alle tomter må det angis en utnyttingsgrad (tillatt bruksareal T-BRA) og største tillatte pilarhøyde.

2.9 Etablering av campingvogn med spikertelt kan tillates innenfor regulerte områder der reguleringskart og reguleringsbestemmelser angir plassering og omfang.

2.10 Dersom det gjennom en reguleringsplan åpnes for etablering av campingvogner med spikertelt i utvalgte områder skal følgende momenter innarbeides/avklares i plandokumentet og kartet (§ 11-10):

- a) Antall enheter og detaljert plassering
- b) Størrelsen på spikerteltet og evt. terrasse
- c) Utforming og fargevalg
- d) Forankring
- e) Tidsbegrensning, tillatelser kan gis på åremål
- f) Krav til opprydding ved opphør

Næringsvirksomhet

2.11 Industriområder skal ikke legges for nær boligområder med tanke på støy-, støv- og trafikkhensyn.

Idrettsanlegg

2.12 Arealet BIA1, Lauvsnes skole, skal disponeres til fotballbane og nødvendig bygningsmasse, sånn som klubbhus, redskapsbod, enkle tribuner og lignende.

Råstoffutvinning

2.13 For nye og eksisterende områder for råstoffutvinning kreves godkjent driftsplan, jf. krav fra Bergvesenet.

Offentlig og privat tjenesteyting

2.14 Arealet BOP1, Lauvsnes, skal disponeres til fremtidig pleie- og omsorgstilbud med eventuelle tilleggsfunksjoner.

Naustbebyggelse

2.15 Det tillattes oppført inntil 10 naust i området BUN1 i planperioden.

2.16 Naustbebyggelse tillates oppført i BUN1, uten reguleringsplan, under forutsetning av at de nye naustene gis samme form og uttrykk som eksisterende naust i området.

Retningslinjer

Bebyggelse

Boligområdene må ha gode forhold for friluftsliv og lek. Det må være avsatt tilstrekkelig lekeplass for de yngste barna innenfor det regulerte boligområdet.

Nye områder for boliger og offentlige bygg skal opparbeides med tanke på universell utforming.

Byggeområdene skal ha god tilgang til reint drikkevann. Behandling av avfall, gråvann og kloakk skal følge kommunens praksis og regelverk.

Med mindre byggetiltak menes små tilbygg, mindre uthus og mindre utvidelser av eksisterende bygningsmasse. Det vil si «ikke søknadspliktige tiltak» og tiltak i henhold til PBL §20-2.

Byggeområder for bolig- og fritidsbebyggelse må ikke hindre fri ferdsel langs sjøen.

Kommunen vil vurdere å tillate tiltak innenfor 100m-beltet langs sjø når en eller flere av følgende forhold er tilstede:

- *Strandområdene inneholder ikke spesielle natur-, kultur- eller friluftskvaliteter.*
- *Bratt strand gjør bygging nærmere enn 100 m hensiktsmessig.*
- *Ny bebyggelse representerer fortetting av allerede bebygd og utnyttet område.*
- *Pen plassering av bebyggelse i terrenget.*
- *Det kan ikke påregnes at fritidshuseiere tillates etablert naust og/eller inngrep i strandsonen. Så langt det er mulig er det ønskelig at båthus, kaianlegg mv. etableres som fellesanlegg.*

Fritidsbebyggelse

Kommunen forutsetter en sameksistens mellom fritidsbebyggelse og næring. Hytteeiere må tåle tilstedeværelse av lokalt næringsliv.

I tilknytning til campingvogner tillates det standard fortelt som produseres for den enkelte vogntype og inntil 25 m² størrelse.

Fortelt av andre materialer enn standard, for eksempel tre, kan monteres etter følgende regler:

1. *Størrelsen på spikerteltet settes til maksimum 20 m² med et maksimalt takutstikk på 0,4 m. Høyden skal ikke overstige campingvognen, men mønespiss kan likevel være*

inntil 0,3 m høyere. Bredden kan være inntil 3,5 m og lengden som vognens lengde uten drag.

- 2. Terrasse og fortelt kan ikke overstige 40 m² til sammen og skal tilpasses terrenget.*
- 3. Fortelt og terrasse skal fjernes når campingvognen fjernes mer enn 6 uker.*
- 4. Utforming og fargevalg skal harmonisere med campingvognene og bebyggelsen på stedet.*
- 5. Isolasjon må ikke være brennbar.*
- 6. Fortelt og terrasser må kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget. Campingvognens drag må ikke innbygges i fortelt eller terrasse.*
- 7. Installasjonen må forankres i forhold til lokale værforhold.*
- 8. Det tillates ikke innlagt vann i vogn eller fortelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg.*
- 9. Campingvogner må plasseres slik at de kan tilkobles og fjernes ved eventuell brann i nabovogn.*

Naustbebyggelse

Nye naust skal følge allerede etablerte naust mht. plassering, bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.m.

Reguleringsplaner

Reguleringsgrensen bør vurderes mest mulig uavhengig av eiendomsgrenser slik at en får en mest mulig naturlig avgrening av planen.





Reguleringsplankart bør ikke ha en målestokk over 1: 5 000.





















Det bør avsettes områder til fellesanlegg for småbåter i sjø og vinteropplag.

Alle reguleringsplaner bør inneholde planer for vei, vann, strøm og kloakk.

3 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-7 nr. 2)

Vegnett på land, sjøleder og teknisk infrastruktur

Underformål	Eksist.	Planl	Område
Fjernveg (1121)			
Hovedveg (1122)			FV766, FV215, FV491, FV492, FV493,

Samleveg (1124)			Kommuneveger
Adkomstveg (1125)			Private veger
Gang/sykkelveg (1130)			Fløanskogen - Lauvsnes
Gangveg (1132)			Forbindelseslinjer mellom boligområder og skole
Turveg/turdrag (1140)			Turstier med høy tilretteleggingsgrad, lysløype
Skipsled (1161)			Folla – Nærøysund
Småbåtled (1162)			Bileder og småbåtleder
Vann (1165)			Mangler digitale data i Flatanger
Avløp (1166)			Mangler digitale data i Flatanger
Kraftledning (1167)			KV22 linjenettet

Bestemmelser

3.1 Vilkårene i Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler gjelder for nye avkjørsler og for utvidet bruk av avkjørsler langs riks- og fylkesvegnettet (§11-10, pkt. 4).

3.2 Nye boligområder skal ha trafikksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder (§11-9 pkt. 3 og 5).

3.3 Der forholdene ligger til rette for bruk av jordkabel skal dette fortrinnsvis benyttes ved nybygging og rehabilitering av kraftlinjer. Jordkabel skal også velges som løsning på greiner av høgspenningslinja KV22 der dette er hensiktsmessig (§11-9 pkt. 3 og 6, §11-10 pkt. 2).

Retningslinjer

Avkjørsler fra kommunal veg behandles etter Veglovens § 43 og forskrift til denne.

Det skal tilrettelegges med trafikksikre snarveger, og gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder og offentlige funksjoner som skole, barnehage og helsesenter.

Tiltak som kan være til hinder for sjøtrafikk i hoved- og biledene er ikke tillatt. Linjene som viser farledene er en indikasjon på farvatnet sin betydning som ferdselsåre, og ingen definert avgrensing av farleden. Tekniske installasjoner og anlegg i sjø krever tillatelse både etter PBL og etter Havne- og farvannsloven. Kystverket gjør konkret vurdering av alle tiltak i sjø mht. å hindre at disse er til hinder for viktige farleder. Ved søknad om lokalisering av anlegg for oppdrett i sjø skal kommunen i sin uttalelse ivareta lokale ferdselshensyn.

Nye anlegg og ombygginger av eksisterende anlegg for el-forsyning behandles som disp.-sak iht. plandelen av PBL. Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet ved plassering og utforming.

4 GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7 nr. 3)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Friområde (3040)		GF	GF1 Strandpromenade Lauvsnes

Bestemmelser

- 4.1 Områder avsatt til grønnsstruktur skal utvikles og tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten (PBL §§ 11-9 og 11-10)
- 4.2 I grønnsstrukturen kan det tillates enkel tilrettelegging i form av turveier, utplassering av benker og lekeapparater der dette ikke kommer i konflikt med hensynet til biologisk mangfold. All opparbeidelse og skjøtsel skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.
- 4.3 Området «Strandpromenaden-Lauvsnes» skal nyttes til friområde. Opparbeidelse av gangvei, parkering og bebyggelse i tilknytning til dette kan godkjennes. Kommunaltekniske anlegg (pumpestasjon) tillates også.

Retningslinjer

Det skal i og ved friområder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan innebære konflikt i forhold til områdets betydning som friluft- og aktivitetsområde.

I fri-områdene tillates oppført toalett, brygger / kai og turstier til bruk for allmennheten. Organiserte friluftaktiviteter som krever enkle installasjoner (f. eks gapahuk) er tillatt innenfor området.

Strandpromenaden-Lauvsnes skal ha karakter av naturpark, jf. § 4.3. Eksisterende strandlinje skal omformes som en del av Strandpromenaden. Friområde kan tilrettelegges for ulike

utendørsaktiviteter, for eksempel badestrand, skateboard, sandvolleyball, ballspill. Opparbeidelsen av området kan i prinsipp skje uavhengig av andre tiltak innenfor planområdet.

5 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL. § 11-7 nr. 5 a og b)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Landbruks-, natur- og friluftsmål LNF (5100)	LNF	LNF	Områder i kommunen uten reindrift.
Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift LNFR (5100)	LNFR	LNFR	Områder som inngår i reinbeitedistrikter.

Bestemmelser

- 5.1 Kommunen har en streng holdning til oppføring av fritidsbebyggelse utenfor informasjonslinje «holdningsgrense».
- 5.2 Ved plassering av ny bebyggelse i LNF skal en ta vare på landskapsbildet og viktige kulturlandskapselementer (PBL §§ 11-9 pkt. 6 og 7, 11-11 pkt. 1 og 2).
- 5.3 Det tillates oppføring av landbruksbygg i 100-metersbelte langs sjø på gårdsbruk med aktiv landbruksdrift. Det tillates gjenoppbygging av landbruksbygg etter brann samt restaurering av eksisterende landbruksbygg som allerede ligger i 100 - meters belte (PBL § 11-11 pkt. 4)
- 5.4 Nybygg i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (PBL § 11-9 pkt. 7).
- 5.5 Plassering av ny bebyggelse skal skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger (ROS) (PBL § 11-11 pkt. 1 og 2).
- 5.6 Plan for sentral infrastruktur, herunder vann, avløp, veg og parkeringsløsninger skal

være etablert før kommunen gir tillatelse til oppføring av bygg og/eller installasjon som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (PBL § 11-9 pkt. 4).

5.7 Ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 10m fra sikringsone rundt registrert kulturminne, jfr. kulturminneregisteret Askeladden. (PBL § 11-11, pkt. 1 og 2).

Bestemmelser om byggegrenser for LNF(R)

5.8 Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke (§ 11-11, pkt. 4) innenfor LNF(R)-områder for tiltak, oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg, på landbrukseiendommer som har sitt driftssenter og gårdstun i 100m-sonen.

5.9 Byggegrense mot vann- og avløpsanlegg fastsettes til minst 3m (§11-9 pkt. 5).

Bestemmelser for LNF(R) – godkjent eksisterende spredt bebyggelse

5.10 På bebygde tomter godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven til bolig- eller fritidsformål i LNF-områder, kreves ikke dispensasjonsbehandling for nye tiltak i forhold til LNF og/eller 100-meterssonen. Tiltak i denne sammenheng er da oppføring av tilbygg, uthus, anneks og garasje, med maks total utnyttelsesgrad på 40% (BYA).

5.11 Eksisterende bolighus i LNF(R) området kan rives og bygges opp igjen med tilnærmet samme flatemål som før.

Retningslinjer

Eksisterende, lovlig fradelt/festet og bebygd boligeiendom, næringsseiendom, fritidseiendom og naust i LNF(R):

Matrikulerte bebygde eiendommer i eiendomsregisteret med beliggenhet i uregulert LNF(R) område i planen, jfr. innsynsverktøyet til eiendomsregister og plankart.

Endring, tilbygg og påbygg av bestående godkjent bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse samt oppføring av frittliggende anneks, boder og garasjer, som ikke benyttes til beboelse, kan tillates innenfor maksimalt bebygd areal; BYA. Tiltaket må ikke være i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn og utbyggingen må løst på en etter kommunens vurdering estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning. Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper

for bruken av nærliggende eiendommer. Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig framtidig arealbruk, eksempelvis som byggeområder eller som veigrunn.





Flatanger kommune stiller seg positivt til at det kan åpnes adgang til å gjenoppbygge eldre hus i skjærgården, under følgende forutsetninger:

- Adgang til gjenoppbygging tilligger grunneier.
- Det må kunne dokumenteres at det har vært bebyggelse på omsøkte tuft etter 1800. Forhistoriske tufter gir ingen rettigheter.
- Det må bygges i dokumentert/tradisjonell stil.
- Denne praksis skal ikke medføre at det etableres nye fritidseiendommer i skjærgården, dvs. en skal være svært restriktiv med å godkjenne fradeling.
- Allmennhetens frie ferdsel må ikke hindres unødig ved slik gjenoppbygging.

Dispensasjoner

Flatanger kommune ønsker økt bolig- og ervervsbygging fordi dette vil styrke Flatanger som lokalsamfunn. Kommunen vil se positivt på søknader om dispensasjon for boligformål og ervervsbebyggelse, forutsatt at det ikke berører vesentlige sektorinteresser (f.eks landbruk, naturmangfold, kulturmiljø, landskap, barn og unge, folkehelse, friluftsliv, samfunnssikkerhet etc).

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7 nr. 6)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksist.	Planl.	
Ferdsl, fiske, friluftsliv, natur (FFFN) (6800)			Urdstranda Nord-Ellingsråsa Knottbukta Fløan Årfjordbotnet Glasøyfjorden Falingssundet med omkringliggende holmer Fossvikvågen Skjelløra Bølefjorden Områdene utenfor hovedfarled
	FFFN	FFFN	
	FFFN	FFFN	
	FFFN	FFFN	
	FFFN	FFFN	
	FFFN	FFFN	
	FFFN	FFFN	
Friluftsområde (F)			VB1 Kårbringskjæret

(6700)		F F F F F F F F	VB2 Knubbholmen VB3 Ellingen VB4 Bjørøyvika VB5 Bokkhammarvika VB6 Halmøya VB7 Hestøya VB8 Hanøya VB9 Kvaløyvalen
Ferdsl, fiske, friluftsliv, natur og akvakultur (FFFNA) (6800)	FFFNA	FFFNA	
Naturområder (N) (6600)	N N N N N N N	N N N	VN01 Lyngværet VN02 Innervågen VN03 Nordstrømmen VN04 Sørstrømmen VN05 Årfjordstrømmen VN06 Vik VN07 Vikvatnet VN08 Valen VN09 Kvalkvika/Vågen VN10 Bølestranda
Havneområder i sjø(VHS) (6200) Ferdsl – trafikkhavn		VHS VHS VHS	VHS1 Sitter havn VHS2 Kilan havn VHS3 Storlavika havn

Forklaring til tabellen: Fiske-, ferdsel-, friluftsliv-, natur- og akvakulturområder (FFFNA) er flerbruksområder der tiltak må omsøkes etter plan- og bygningslova og/eller særlov. FFFN er flerbruksområde for fiske, ferdsel, friluftsliv og natur. N beskriver naturområder med særlig stor verdi for dyre- og planteliv.

Bestemmelser

6.1 Sone **N**: Her tillates ingen inngrep. (PBL §11-11 pkt. 3)

6.2 Sone **FFFNA**: Her kan anlegg for akvakultur tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om akvakulturanlegg må vike. (PBL §11-11 pkt. 3)

6.2 Akvakulturanlegg kan ikke etableres innenfor arealer for hoved- og bifarleder eller i havner, med mindre at det er gitt tillatelse fra Kystverket.

6.3 Akvakulturanlegg kan ikke etableres innenfor areal satt av til småbåthavner. (PBL 11-

11 pkt. 6).

6.4 Akvakulturanlegg må alltid avklares etter akvakulturloven, havne- og farvannsloven og annet regelverk. Eksakt plassering og utstrekning for det enkelte anlegg må skje etter søknadsbehandling.

6.5 Friluftsområde – badeområde. Områdene er prioritert for bading og rekreasjon og kommunen kan tilrettelegge områdene i tråd med formålet. Private anlegg/fundamenter for forankring av båter tillates ikke.

Retningslinjer

Generelt:

I vurdering av om tillatelse etter Havne- og farvannsloven skal gis, vil hensynet til farleder og allmenn ferdsel veie tungt. Ved søknad om tiltak i sjø (jfr. havne- og farvannsloven §27) skal kommunen i sin behandling ivareta lokale ferdselshensyn mht. sikkerhet og framkommelighet.

Tiltak og inngrep må ikke komme i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiskeområder. Viktige fiskefelt er ikke lagt ut som eget formål i planen. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konfliktilfeller. Tiltak som kan forringe kvaliteten i kartlagte/kjente gyte- og oppvekstområder samt, kartlagte fiskefelt, bør ikke tillates på eller i nærheten av felta. Ved søknader om tiltak/ inngrep på eller i nærheten av viktige fiskefelt, gytefelt og låssettingsplasser skal lokale fiskarlag og fiskeridirektøren høres før vedtak fattes.

Høsting av tare representerer ikke tradisjonell bruk av våre sjøområder. Taretråling kan påvirke det biologiske mangfold i de grunne sjøområdene og kan påvirke kvaliteten på oppvekstområder for fisk. I regi av Havforskningsinstituttet har det blitt gjennomført en vurdering av konsekvensene av taretråling i Nord-Trøndelag, og det har blitt åpnet for høsting av tare i fylket.

Høsting av tang må ikke være til hinder for sjøveis ferdsel eller forstyrre fuglelivet i hekkesesongen april til juli. Det tillates ikke høsting i områder som etter vedtatt plan er satt av til naturområder, i områder som er vernet etter naturvernloven eller i områder som er kartlagt som viktige gyte- og oppvekstområder.

Ved søknad om etablering av akvakultur-anlegg i de generelle sjøområder (hovedkategorien 6001) kreves full saksgang med utredning og avveining forhold til andre interesser. Oppdrett skal ikke lokaliseres der slik virksomhet er til stor ulempe for ferdsel-, fiskeri-, friluft- og verne-interesser.

Lagring av utstyr på land i forbindelse med oppdrettsvirksomhet skal kun skje på godkjente arealer for slik virksomhet.

Friluftsområder og Naturområder (6700 og 6600)

Tiltak eller inngrep som kan bli til hinder for utøvelsen av friluftslivet, eller redusere områdets kvalitet som natur- og friluftsområde tillates ikke. Oppdrett, massetak, utslipp, tekniske installasjoner og lignende tillates ikke. Streng holdning til fradeling/bygging i 100-metersbeltet i tilknytning til Friluftsområder og Naturområder. Dispensasjon gis ikke.

FFFNA-områder (6800)

I FFFNA-områder vil oppdrett kunne etableres dersom det ikke dukker opp nye momenter under offentlig utlegging/kunngjøring som en følge av særlovgivningen. Det må sterke grunner til for å nekte etablering av akvakultur i FFFNA-områder.

Når oppdrettsvirksomhet opphører eller ikke følger de gitte vilkår, skal anlegg fjernes.

Havneområder/ferdsel (6100) og småbåthavner (6230)

Det skal ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler mv. som på noen måte kan vanskeliggjøre bruken av havneområdene.

Fiskeri- og havbruksinteressene har fortrinnsrett til kaianlegg og havneinnretninger som er bygget/anskaffet for fiskeriformål. Dette gjelder både bruk av sjø- og landareal i forbindelse med slike innretninger.



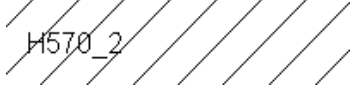


Ved oppføring av nye kaianlegg og båtøppteck bør det i størst mulig grad legges til rette for felleløsnings. Tiltak i havneområder må ikke hindre fri ferdsel i strandsonen. Ved eventuell lokalisering av flytebrygger i rekreasjons- og friluftsområder og naturlige ilandstigningsplasser, bør det stilles krav om allmenn tilgang til ombord- og ilandstigning.

Kvalitet på anlegg og forankring må tilpasses vær og vind slik at en unngår havari og forsøpling. Anlegg som ikke lenger er i bruk skal fjernes, og området ryddes.

Drikkevann (6500)

Drikkevannskildene med nedbørsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilde og som rekreasjonsområde. Tiltak og aktiviteter som kan skade vannkvaliteten og forringer utnyttelsesmulighetene tillates ikke.

7 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KNYTTET TIL HENSYNSSONER

Sone	Fargekode		Område
	<i>Eksist.</i>	<i>Planl.</i>	
FareSone Skytebane (360) Rasfare (310)	 H330_4		360_1 Sitter 360_2 Vollamyra 310_1 Lauvsnes
SikringSone Nedslagsfelt drikkevann (110)	 H290_1		H110_1 Nordlivatnet og Stamnesvatnet H110_2 Kilfjellet
Sone med særlige hensyn Friluftsliv, landskap, natur, kulturmiljø (530, 560, 570)	 H570_2		H530_1 Utvorda H530_2 Mursteinen H530_3 Sandmoen H530_4 Lauvsnesodden H530_5 Brennfjellet H530_6 Bjønnahiet H530_7 Glasøya nord H530_8 Hillstadvatnet H530_9 Strandafjellet H530_10 Skrotten H530_11 Smo H530_12 Gullneset /Askfjellet sør H530_13 Krona H530_14 Vikvatnet H530_15 Oksbåsheia H570_1 Halmøya H570_2 Villa og Versøya
Båndlegging Naturmangfold (720)	 H720_2	 H720_2	H720_1 Lyngværet fuglefredningsområde H720_2 Skjellådalen naturreservat H720_3 Gaupdalen naturreservat H720_4 Litlstølva naturreservat H720_5 Øyenskavlen naturreservat

Kulturminner (730)			H720_6 Beingårdsmyra naturreservat H720_7 Dale naturreservat H730_1 Villa fyr
Detaljerings Gjeldende reguleringsplan (910)	_____		Se egen oversikt
	(PlanId)		

Forklaring til tabell: Sone H360_1-2 markerer faresoner i tilknytning til skytebane. Sone H720_1-7 er båndlagt med hjemmel i lov om naturvern og naturmangfoldloven. Sone H730_1 er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner.

Sikrings-, støy- og faresoner (PBL §11-8 a)

7.1 Fare for ras skal utredes før reguleringsplan kan godkjennes og nødvendig sikringstiltak skal utredes og gjennomføres før tillatelse til tiltak jf. § 1-6 kan gis. Det skal foreligge geotekniske vurderinger fra fagkyndig, med de nødvendige godkjenninger, på at område har tilfredsstillende stabilitet.

7.2 Sone H110 skal sikre rent drikkevann. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene tillates ikke tiltak jfr. §20-1 som kan medføre fare for forurensing av vannkilden og som ikke har direkte tilknytning til drift/vedlikehold til drikkevannskilden (§ 11-8 pkt. a).

7.3 Vedtatte reguleringsplaner vist i plankartet med hensynssone og planID skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Der det er uoverensstemmelse mellom reguleringsplan og gjeldende lovverk går gjeldende lovverk foran (§ 11-8 pkt. f).

Drikkevannskildene med nedslagsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak, jr.f pbl 1-6, sendes Mattilsynet for uttalelse.

Fare for ras skal utredes før reguleringsplan kan godkjennes og nødvendig sikringstiltak skal utredes og gjennomføres før tillatelse til tiltak jf. § 1-6 kan gis. Det skal foreligge geotekniske vurderinger fra fagkyndig, med de nødvendige godkjenninger, på at område har tilfredsstillende stabilitet.

Det er utarbeidet støy- og faresoner for skytevirksomhet. Disse må det tas hensyn til under planlegging og utbygging.

Sone med særlige hensyn (PBL §11-8 c)

Bevaring friluftsliv (H-530).

Ny bebyggelse og anlegg bør etableres utenfor slike hensynssoner.

Med mindre andre forhold er til hinder kan det etableres tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

Bevaring kulturmiljø (H-570).

Ved behandling av søknad om tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres. Lokalisering og utforming av tiltaket bør være vesentlige momenter i vurderingen

Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

Sone for båndlegging (PBL §11-8 d)

- 7.4 Lyngværet fuglefredningsområdet. [FOR 2003-12-19 nr. 1696 Forskrift om verneplan for sjøfuglområder i Nord-Trøndelag, vedlegg 13, fredning av Lyngværet fuglefredningsområde, Flatanger kommune, Nord-Trøndelag](#) gjelder for området.
- 7.5 Skjellådalen naturreservat. [FOR 2001-08-31 nr. 960 Forskrift om fredning av Skjellådalen naturreservat, Flatanger og Osen kommuner, Nord-Trøndelag og Sør-Trøndelag](#) gjelder for området.
- 7.6 Gaupdalen naturreservat. [FOR 1992-12-04 nr. 950 Forskrift om vern av Gaupdalen naturreservat, Flatanger kommune, Nord-Trøndelag](#) gjelder for området.
- 7.7 Litlstølva naturreservat. [FOR 2001-08-31 nr. 595 Forskrift om fredning av Litlstølva naturreservat, Flatanger kommune, Nord-Trøndelag](#) gjelder for området.
- 7.8 Øyenskavlen naturreservat. [FOR 1992-12-04 nr. 951 Forskrift om vern av Øyenskavlen naturreservat, Namdalseid og Flatanger kommuner, Nord-Trøndelag](#) gjelder for området.
- 7.9 Beingårdsmyra naturreservat. [FOR 1988-08-26 nr. 685 Forskrift om fredning av Beingårdsmyra naturreservat, Flatanger kommune, Nord-Trøndelag](#) gjelder for området.
- 7.10 Dale naturreservat. [FOR 201-03-05 nr. 349 Forskrift om vern av Dale naturreservat, Flatanger kommune, Nord-Trøndelag](#) gjelder for området.
- 7.11 Villa fyr. Vedtaksfredet gjennom enkeltvedtak etter kml. § 15.

Det kan i båndlagte områder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan skade verneverdiene/ kulturminnene i området, eller forringe dets verdi som natur/kulturmiljø. Dette gjelder også fredede kulturminner (fornminner) med sikringssone på 5 meter som iht. KML er båndlagt (jfr. askeladden).

Detaljering (910) - Gjeldende reguleringsplaner (PBL §11-8 f)

7.12 Stadfestede reguleringsplaner som gjelder framfor arealdelen til kommuneplanen (PBL § 11-8 f). Der det er uoverensstemmelse mellom reguleringsplan og gjeldende lovverk går gjeldende lovverk foran.			
PLANNAVN	PLANID	IKRAFT	AREALFORMÅL
Austvika	BFR35	09.05.86	Fritidsbebyggelse
Bekkavika	BFR9	21.09.00	Fritidsbebyggelse
Bjørgan	BFR7	11.04.89	Fritidsbebyggelse
Brandsmo	BFR25	07.09.05	Fritidsbebyggelse
Brufoten – camping	BC1	16.02.05	Camping
Bøle	BFR42	26.06.97	Fritidsbebyggelse
Bølestrand	BFR43	10.12.03	Fritidsbebyggelse
Bårdvika	BFR14	26.06.97	Fritidsbebyggelse
Dragøya	BFR24	20.06.12	Fritidsbebyggelse
Eian	BFR48	30.10.14	Fritidsbebyggelse
Einvika	BFR51	04.11.09	Fritidsbebyggelse
Fredheim	BFR26	03.04.87	Fritidsbebyggelse
Frisendal	BFR8	17.10.01	Fritidsbebyggelse
Gammelgården	BFR39	29.09.83	Fritidsbebyggelse
Gang- og sykkelveg Fløanskogen	SGS1	12.12.12	Gang- og sykkelveg

Gladsøya	BFR23	23.04.08	Fritidsbebyggelse
Granvika	BFR21	11.04.89	Fritidsbebyggelse
Grønnvika	BFR38	18.06.15	Fritidsbebyggelse
Hasvåg havblikk	BFR52	17.12.15	Fritidsbebyggelse
Hylla	BFR46	17.02.10	Fritidsbebyggelse
Hårnes	BFR36	21.09.07	Fritidsbebyggelse
Hårstadstrand	BFR41	17.02.10	Fritidsbebyggelse
Innernesset	BFR31	21.09.06	Fritidsbebyggelse
Innvordvika	BFR3	12.12.07	Fritidsbebyggelse
Jeriko	B12	28.01.80	Boligbebyggelse
Kilbakken	BFR29	07.09.05	Fritidsbebyggelse
Kjærsundet	BFR22	17.09.08	Fritidsbebyggelse
Knotten	BFR15	17.08.87	Fritidsbebyggelse
Kvaløysæter	BFR27	30.11.05	Fritidsbebyggelse
Kvernøya	BFR49	13.02.13	Fritidsbebyggelse
Lauvsnes mellom / Vågan	BFR16	18.05.04	Fritidsbebyggelse
Lauvsneselva	BN10	07.03.07	Næringsbebyggelse
Lauvsneshaugen	B9	14.03.80	Boligbebyggelse
Lauvøya	BFR11	19.05.92	Fritidsbebyggelse
Løvøynesset	BFR12	21.09.00	Fritidsbebyggelse
Mellomnesset	BFR30	27.04.05	Fritidsbebyggelse
Myren	BFR4	02.11.81	Fritidsbebyggelse
Naustvika (Nygård)	BFR6	Rev. 18.09.13 (02.10.96)	Fritidsbebyggelse

Nordhaugen	BFR33	08.09.04	Fritidsbebyggelse
Nordhaugen	B10	08.09.04	Boligbebyggelse
Nordheim	BFR18	21.09.06	Fritidsbebyggelse
Nordheim	B8	21.09.06	Boligbebyggelse
Oppland	BSM1	12.12.07	Steinbrudd og masseuttak
Prestgårdsmoen	B11	19.02.75	Boligbebyggelse
Rebuodden	B7	13.12.79	Boligbebyggelse
Ribsskogen – camping	BC2	15.05.81	Campingplass
Sandmoen	BFR1	19.12.95	Fritidsbebyggelse
Sandmohavn	BFR2	21.03.12	Fritidsbebyggelse
Selsvika	BFR28	28.09.05	Fritidsbebyggelse
Sitter havn	SHA2	10.04.14	Havn + fritidsbebyggelse
Sittermoen	BFR13	17.08.87	Fritidsbebyggelse
Sittermoen sør	BFR45	17.06.09	Fritidsbebyggelse
Småværet	BFR37	18.06.15	Fritidsbebyggelse
Stamnes	BFR19	24.03.81	Fritidsbebyggelse
Stamnes	BFR20	19.12.90	Fritidsbebyggelse
Storlavika	BN9	12.05.82	Næringsbebyggelse
Storøya	BFR10	16.12.05	Fritidsbebyggelse
Sula	BFR34	17.09.08	Fritidsbebyggelse
Sydvesten Brygge	BFR40	18.06.08	Fritidsbebyggelse
Trefjord	BFR47	22.09.10	Fritidsbebyggelse
Utvorda havn	SHA1	10.12.03	Havn
Utvorda hyttefelt	BFR5	21.06.06	Fritidsbebyggelse/Camping

Vanavika/Nordstranda	BFR32	09.11.06	Fritidsbebyggelse
Vikholmen	BFR50	26.06.13	Fritidsbebyggelse
Vollan-Fallet	BFR17	30.11.05	Fritidsbebyggelse
Vågan	BFR44	28.06.76	Fritidsbebyggelse

Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde framfor kommuneplanens arealdel. De godkjente planene (jf. tabellen) er vist i plankartet med omriss og nummerering, og er markerte med hvit bakgrunn.

VEDLEGG 1 LOVGRUNNLAG FOR Å VEDTA BESTEMMELSER

Nedenfor gjengis de paragrafene i PBL som hjemler for å vedta bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

. ...I områder hvor arealplanen bare angir hovedformål for arealbruk, skal det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser som klargjør vilkårene for bruk og vern av arealene... (§11-7).

Generelle bestemmelser (PBL §11-9)

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas,
2. innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2,
3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,
4. rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen,
5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmassen etter § 31-6,
6. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og

flyttbare konstruksjoner og anlegg,

7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,

8. forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og - overvåking.

Bestemmelser til arealformål (§§ 11-10 og 11-11)

Til arealformål nr. 1, 2, 3 og 4 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt,

2. fysisk utforming av anlegg,

3. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal,

4. lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg,

5. i hvilke områder Forsvaret i medhold av § 20-4 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.

Til arealformålene nr. 5 og 6 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i § 11-7 første ledd nr. 5,

2. at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen,

3. bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn,

4. å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs,

5. at det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å

sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen,

6. ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen,

7. hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (§ 11- 8)

Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser.

a) **Sikrings-, støy- og faresoner** med angivelse av fareårsak eller miljørisiko. Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen.

b) **Sone med særlige krav til infrastruktur** med angivelse av type infrastruktur. Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i § 11-9 nr. 3 og nr. 4.

c) **Sone med særlige hensyn** til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse. For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet. Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen. Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

d) **Sone for båndlegging** i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet. Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

e) **Sone med krav om felles planlegging** for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. Bestemmelser til denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Det kan også gis bestemmelser med hjemmel i § 11-9 nr. 3.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

§ 1–8 I 100–metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1–6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygde festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11–9 nr. 5 og 12–7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11–11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11–11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

VEDLEGG 2 KARTFORSKRIFTEN § 9

§ 9 Krav til endelig vedtatt arealplan, plankart, kodeverk, nasjonal arealplan-ID mv.

Endelig vedtatt arealplan består av

- a) plankart
- b) planbestemmelser, eventuelt med vedlegg eller illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse
- c) planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.

Arealplan skal ha et navn og en entydig nasjonal arealplan-ID i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Forslag til arealplan skal tildeles nasjonal arealplan-ID når den er tatt under behandling i kommunen.

Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikalnivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå. Arealplan kan inneholde ett eller flere av følgende vertikalnivåer:

- a) under grunnen
- b) på grunnen/vannoverflaten
- c) over grunnen
- d) på bunnen
- e) i vannsøylen.

Vertikalnivå kan inndeles i egne lag.

Arealplan skal framstilles med arealbruksformål og hensynssoner slik de framgår av vedlegg I og II til denne forskriften. Fargelegging, skravur og annen symbolbruk i plankart skal være i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Navnsetting i arealplan skal være i samsvar med bestemmelsene i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn.

Plankart skal vise innhold og rettslige virkninger på en klar og entydig måte, og med tilstrekkelig nøyaktig stedfesting tilpasset formålet med planen. Planen skal på en tydelig måte skille mellom plandata og basiskart.

Plankart skal ha plannavn, nasjonal arealplan-ID, tegnforklaring, nordpil, målestokktall, målestokklinjal og markering av koordinatnett. Kartet skal gi opplysninger om hvilket horisontalt geodetisk grunnlag, høydegrunnlag og hvilken kartprojeksjon som er benyttet, og dato og kilde for geodata som er brukt i basiskartet. Det skal opplyse hvem som er forslagstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet og ha informasjon om planens behandling. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon. Arealplaner som består av flere kartutsnitt skal ha system for å skille og identifisere de ulike utsnittene fra hverandre og vise sammenhengen mellom dem.

Forklaring av enkelte elementer i kartforskriftens §9, jf veileder til kartforskriften (http://www.regjeringen.no/upload/MD/2011/vedlegg/veiledninger/Veiledning_til_forskrift_om_kart_st_edfestet_informasjon_arealformal_og_digitalt_planregister_110131.pdf):

Første ledd. Bestemmelsen angir elementene en arealplan består av i plan- og bygningslovens forstand. Det vises til plan- og bygningsloven § 11-5 annet ledd annet punktum. I praksis vil en plan ha blitt til over tid og med grunnlag i en rekke utredninger, forslag og saksframlegg. Ikke alt dette er en del av planen, men denne informasjonen kan likevel være verdifull ved anvendelsen og forvaltningen av planen.

Bokstav a) omhandler plankart. Plankart kan være utstyrt med egne kartutsnitt som i praksis er en særskilt visualisering av en eller flere deler av planen. Disse utsnittene er å betrakte som en del av 28 planen, og skal således ikke ha egen nasjonal arealplan-ID.

Tegnforklaringen skal vise sammenhengen mellom de forskjellige utsnittene, jf. bestemmelsen i sjette ledd siste setning.

Bokstav b). Planbestemmelsene kan suppleres med vedlegg eller illustrasjoner som er gjort bindende gjennom bestemmelse. For at et vedlegg eller en illustrasjon skal bli bindende, må det ha vært en del av materialet som ble sendt på høring, og vedtatt av kommunestyret. Juridiske illustrasjoner til planbestemmelser skal alltid ha en henvisning til vedkommende bestemmelse. Plan kan også utstyres med illustrasjoner som er retningsgivende. Kommunen vil kunne legge vekt på slike retningslinjer når det skal ta stilling til planforslag. I prinsippet er ikke slike retningslinjer en del av planen, men de vil selvsagt kunne ha stor betydning for om en plan blir vedtatt eller ikke.