



Indre Fosen kommune

Planbestemmelser

Kommuneplanens **arealdel** 2025-2036

Utlagt til offentlig ettersyn i perioden **xx.xx.25-xx.xx.25**

Vedtatt av Indre Fosen kommunestyre **xx.xx.xx**, sak **xx/xx**





Indre Fosen kommune

Kommuneplanens arealdel 2025-2036

Planbestemmelser

Innhold

1	Innledning	2
2	Generelle bestemmelser	3
3	Bebyggelse og anlegg	10
4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
5	Grønnstruktur	15
6	Landbruk-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR)	16
7	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	18
8	Hensynssoner og faresoner	20
9	Bestemmelsesområder	23
10	Overordnet matjordplan	23

1 Innledning

Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser datert **XX.XX.XX** er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-5. Planen er i henhold til pbl. § 11-6, rettslig bindende for all arealdisponering i Indre Fosen kommune.

I dette dokumentet er rettslig bindende bestemmelser nummerert og markert med heltrukket ramme. Retningslinjer er markert med stiptet ramme. Retningslinjene er ikke rettslig bindende, men skal være veiledende ved politisk og administrativ behandling av enkeltsaker.

2 Generelle bestemmelser

2.1 Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd.

2.1.1 Plankrav

I byggeområder som er angitt i plankartet skal det, med mindre unntak er gitt i generelle bestemmelser eller bestemmelser til det enkelte arealformål, utarbeides detaljreguleringsplan før det kan gis bygge- eller delingstillatelser for nye tiltak. Detaljreguleringsplan skal også omfatte nødvendige adkomstveg til byggeområde.

Det er plankrav for alle tiltak som berøres av faresoner, jf. TEK17 §§ 7-2 og 7-3 eller senere vedtatt forskrift, med unntak av tiltak i sikkerhetsklasse F1 og S1.

2.1.2 Unntak fra plankravet for tiltak som behandles etter andre lover

- Konesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven, med unntak av vindkraftanlegg på land, jf. pbl. § 12-1.
- Akvakulturanlegg i sjø som behandles etter akvakulturloven.

2.1.3 Unntak fra plankravet for andre tiltak

- Fradeling av hele eller større deler av et byggeområde for videre planlegging/utvikling er unntatt fra plankravet uavhengig av arealformål og faresone.

Dersom tiltakene er i tråd med arealformål og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

- Søknadspliktige tiltak, jf. pbl. § 20-1 bokstavene a-l og n, på bolig-, fritids- og landbrukseiendom. bebygde
- Mindre tiltak, jf. pbl. § 20-4
- Tiltak unntatt fra søknadsplikt jf. pbl. §§ 20-5, 20-7 og 20-8

2.1.4 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplaner markert med hensynssone H910 – videreføring av reguleringsplan gjelder foran kommuneplanens arealdel. Det samme gjelder reguleringsplaner vedtatt **etter** arealdelen.

Andre reguleringsplaner gjelder fremdeles, men ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran disse.

Der reguleringsplaner med rettsvirkning før ny plan- og bygningslov i 2008 ikke angir bestemmelser om utnyttelsesgrad, byggehøyder, byggegrenser og tomtestørrelse, skal bestemmelsene i kommuneplanens arealdel gjelde.

Motstrid

- Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt arealformål, eller har ulike bestemmelser om samme forhold.
- Der den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid og arealplanene supplerer hverandre.
- Det er ikke motstrid når hovedformål i kommuneplanens arealdel og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt. Som for eksempel boligbebyggelse. Hvis reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, som grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller buffersoner i bolig-2411 eller næringsområder.

2.2 Utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 11-9 nr. 2

Formålet med en utbyggingsavtale er å sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles lekeområder, parkeringsanlegg og friområder som kreves for å realisere reguleringsplanen.

2.2.1 Bruk av utbyggingsavtale

Med hjemmel i pbl. §§ 17-2 og 17-3 kan utbyggingsavtaler brukes der det er nødvendig å sikre at utbygging skjer i samsvar med intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel og/eller reguleringsplaner. Berørte grupper og interesser skal sikres medvirkning.

2.2.2 Avklaring av behov for utbyggingsavtale

Behovet for utbyggingsavtale bør avklares ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, før 1. gangs behandling av reguleringsplan, og legges ut på høring sammen med plan og følger denne til endelig behandling i kommunestyret.

I forbindelse med realisering av byggeområder der det er behov for offentlig teknisk infrastruktur og andre samfunnstjenester, bør det inngås utbyggingsavtaler som klart definerer ansvarsforhold og kostnadsfordeling mellom partene. Berørte grupper og interesser skal sikres medvirkning.

2.3 Krav til tekniske løsninger, jf. pbl. § 11-9 nr. 3

Bestemmelsene nedenfor supplerer kravene i pbl. § 18-1.

2.3.1 Reguleringsplaner

Alle reguleringsplaner skal inneholde:

- Beskrivelse av løsning for trafiksikker adkomst
- Overordnet plan for håndtering av vannforsyning, avløp og overvann (VAO-plan) med tilhørende kart.
- Bestemmelser som sikrer energieffektivitet og begrenser energibruk.

2.3.2 Vei

Avkjørselstillatelse fra offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes. Veier skal tilfredsstille Statens vegvesens veinormaler.

2.3.3 Vann og avløp

Alle bygge- og anleggstiltak og all etablering av ny teknisk infrastruktur skal gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende tekniske standardene/normalene i kommunen, herunder VA-norm, renovasjonsforskrift, slamforskrift, graveforskrift. Opplistingen er ikke uttømmende.

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg der dette er utbygd. Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for spredt bebyggelse og fritidsbebyggelse etter bestemmelsene i pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Ved fortetting av eksisterende byggeområder og utbygging av nye skal ikke overvannshåndteringen føre til skade eller ulempe på tiliggende arealer og eksisterende overvannssystem. Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordøyning eller på annen måte.

Der det ikke er eller skal etableres kommunale anlegg skal det i byggeområder etableres private fellesanlegg for vann og avløp. I andre områder tillates enkeltanlegg etter godkjent søknad om utslippstillatelse. Alternativt kan biologisk toalett tillates.

2.3.4 Energiløsninger

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet.

Bruk av fornybare energikilder til eget bruk, eksempelvis bioenergi, solcellepanel, vindmølle, mindre vannkraftverk e.l., skal vurderes og vektlegges ved planlegging og iverksetting av nye tiltak.

Det bør i alle byggeprosjekter tilrettelegges for vannbåren varme.

2.4 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4

Rekkefølgekravene skal sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur før områder tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen.

2.4.1 VAO-plan

Overordnet vann-, avløps- og overvannsplan skal godkjennes av kommunen v/kommunalteknikk før godkjenning av reguleringsplan og skal være en del av planforslaget ved 1. gangs behandling.

Ved fortetting av områder skal anleggene dimensjoneres for de nye områdene som helhet.

2.4.2 Tekniske anlegg, vei, vann, avløp og grønnstruktur

I områder avsatt til byggeformål kan ikke ytterligere tiltak etter pbl. § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, vei, vann-, overvanns- og avløpsnett og grønnstruktur er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan. Videre må avkjørsel fra offentlig vei være godkjent av veimyndigheten.

2.4.3 Leke- og uteoppholdsareal

Felles leke- og oppholdsareal må være ferdigstilt før nye boliger og campingplasser kan tas i bruk, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan.

2.4.4 Rekkefølgekrav for T01

Før ferdigattest gis for offentlig eller privat tjenesteyting skal sammenhengende gang- og sykkelvei/fortau langs Vanvikveien fra Fv 755 til Klostre, gnr. 314/1, være etablert.

2.5 Utnyttelse, utforming og bruk, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

2.5.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Bestemmelsene gjelder for tomter i uregulerte områder, der reguleringsplan ikke angir dette, samt er veiledende for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Utnyttelsesgrad beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Byggehøyder beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

2.5.2 Nøyaktighet i plankartet

Formålsgrenser er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 5 m.

2.6 Byggegrenser langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

2.6.1 Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag

Langs sjøen er byggegrensen 100 m der ikke annen byggegrense er angitt i plankartet.

Langs verna vassdrag er byggegrensen 100 m.

Langs øvrige vann er byggegrensen 30 m

Langs vassdrag er byggegrensen 15 m, så sant krav til kantvegetasjon i pkt. 2.8.3 overholdes. Som vassdrag defineres alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring jf. vannressursloven §§ 2 og 3.

Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan, eller av bestemmelsene angitt i pkt. 2.6.2 til 2.6.7.

2.6.2 Unntak for navigasjonsinstallasjoner

Vedlikehold, fjerning, flytting og nyetablering av navigasjonsinstallasjoner tillates uavhengig av byggegrensen angitt i pkt. 2.6.1.

2.6.3 Unntak i og nær sjøen

Byggegrensen i pkt. 2.6.1 gjelder ikke oppføring av mindre bygninger og anlegg som skal tjene til fiske, eller ferdsel til sjøs, herunder områder avsatt til havn, molo og småbåthavn.

2.6.4 Unntak for landbruk og reindrift i LNFR-områdene

Byggegrensen i pkt. 2.6.1 gjelder ikke nødvendige bygninger og anlegg for landbruk som plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun, eller anlegg for reindrift.

Naust til bruk i gårdens næringsutøvelse har også unntak fra byggeforbudet. Naust til fritidsbruk omfattes **ikke** av unntaket.

2.6.5 Unntak for friluftslivstiltak

Byggeforbudet gjelder ikke tiltak beskrevet i kap. 0. For tiltak langs vann og vassdrag må krav til kantvegetasjon i pkt. 2.8.3 overholdes.

2.6.6 Unntak for angitte byggeområder i arealdelen

I områder hvor det i plankartet er angitt byggeområder nærmere sjø, vann eller vassdrag enn angitt i pkt. 2.6.1 gjelder følgende:

- For bolig- og fritidseiendommer utgjør formålsgrensen byggegrense, men byggegrensen skal likevel ikke være nærmere sjø, vann eller vassdrag enn 15 m.
- For næringseiendommer og annen bebyggelse og anlegg (naust), utgjør formålsgrensen byggegrense.
- For tomter hvor det allerede er bebyggelse eller godkjent veg nærmere sjø eller vassdrag kan det etableres ny bakenforliggende bebyggelse, dersom det ikke er øvrige forhold som taler imot. Ny bebyggelse/ anlegg må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs vannkanten, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres.

2.6.7 Unntak for angitte byggeområder i reguleringsplan

Der eldre reguleringsplan er vedtatt uten byggegrense mot sjø, vann eller vassdrag, er byggegrensen 30 m mot sjø og 15 m mot vann og vassdrag.

2.7 Andre byggegrenser, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

2.7.1 Byggegrense mot offentlig veg

Bygging innenfor en avstand av 50 meter fra fylkesveg og 15 meter fra kommunal veg skal godkjennes av aktuell vegmyndighet (jf. vegloven § 9) dersom ikke annen byggegrense er angitt i plankartet.

2.7.2 Byggegrenser mot ledningsnett

Mot fellesledninger for vann og avløp er byggegrensen 4 m. Plassering nærmere enn dette kan godkjennes etter søknad.

2.7.3 Byggegrense mot dyrka jord

For å unngå driftsmessige ulemper i landbruket tillates ikke bebyggelse nærmere dyrka jord enn 10 meter.

2.8 Natur, miljø, landskap og estetikk, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Omfatter krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

2.8.1 Naturmangfold

Prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved all saksbehandling, også for tiltak i sjø.

Vurdering av prinsippene i nml. er særlig relevant i reguleringsaker, ved dispensasjonssøknader og andre nye tiltak i LNFR-områder hvor det ikke er gjort konsekvensutredning i overordnet plan.

2.8.2 Bekkelukking

Av hensyn til biologisk mangfold og overvannsproblematikk ved økt nedbør tillates ikke lukking av bekker med årssikker vannføring.

2.8.3 Kantvegetasjon

Kantvegetasjon langs vann og vassdrag med årssikker vannføring skal bevares i en bredde på minimum 6 meter, og minst så langt som tiårsflommen når, for å redusere avrenning og erosjon, jf. vannressursloven § 11 og av hensyn til biologisk mangfold.

Det er ikke tillatt med nydyrking, utfylling eller andre større anlegg innenfor denne sonen. Bruer og anlegg i forbindelse med kryssing med veger/turstien tillates.

2.8.4 Landskap

Ny bebyggelse skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk, samt ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging.

Det stilles krav om 3D-visualisering av nye eneboliger og større bygg som viser plassering i landskapet.

2.8.5 Friluftslivets ferdelsårer

Eksisterende snarveier, tråkk, turstier eller gjennomgangsveier skal ikke fjernes eller stenges uten at god erstatning foreligger

2.8.6 Estetikk

Alle tiltak skal vurderes opp imot pbl. §§ 29-1 og 29-2. Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal gis en god estetisk utforming og utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den eksisterende byggeskikken.

2.9 Bestemmelser til eksisterende bygninger og kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 7

2.9.1 Generelt

Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet og kulturminnet det blir en del av, og tilpasset dette.

Ved all saksbehandling etter pbl. skal oppdatert datasett med kulturminner fra den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden brukes for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

2.9.2 Kulturmiljø og kulturminner

Alle kulturminner fra før 1537 og samiske kulturminner fra før 1918 er automatisk fredet, jf. kulturminneloven (kulml.) § 4.

Ingen utbyggingsområder er endelig avklart i forhold til automatisk fredete samiske eller andre kulturminner. Kulml. gjelder uavkortet i hele planområdet. Konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes jf. kulml. § 9 i alle plan- og byggesaker, også i sjø.

Alle inngrep i ikke fredede og uavklarte kulturminner eller kulturminner der fredningssak pågår, må avklares med regional kulturminneforvaltning.

Alle inngrep i vedtaksfredede, forskriftsfredede eller midlertidig fredede kulturminner krever dispensasjon fra regional kulturminneforvaltning, evt. Riksantikvaren ved fredning etter kulml. § 22a.

2.9.3 Varslingsplikt etter kulturminneloven

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndigheten omgående, jf. kulml. § 8 andre ledd.

Dette gjelder og så samiske kulturminner og eventuelle kulturminner under vann og skal videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.

2.9.4 Kulturminneundersøkelse

For områder som skal detaljreguleres skal undersøkelsesplikten etter kulml. §§ 8 og 14 avklares på reguleringsplannivå.

2.9.5 Kulturminner nyere tid

For alle byggesøknader og tiltak som berører kulturminner med lokal verdi skal tiltakets påvirkning på kulturminneverdiene vurderes særskilt, jf. pbl. § 29-2.

Vesentlig endring eller riving av bebyggelse fra før 1850 skal oversendes Trøndelag fylkeskommune ved seksjon for kulturminner for uttalelse, jf. kulml. § 25.

Aktuell myndighet for kulturminner er:

- Ordinære kulturminner: Trøndelag fylkeskommune
- Samiske kulturminner: Sametinget, Karasjok
- Kulturminner under vann: NTNU Vitenskapsmuseet, Trondheim

Ved behov for uttalelse fra kulturminnemyndighetene sendes søknaden via kommunen.

I all saksbehandling skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk (historisk eller arkitektonisk) og kulturhistorisk betydning.

2.10 Samfunnssikkerhet, miljø og helse, jf. pbl. § 11-9 nr. 8

2.10.1 Samfunnssikkerhet

For alle tiltak skal NVEs retningslinje *Flom og skredfare i arealplaner* (02/2011) eller senere retningslinje som erstatter denne legges til grunn.

Dersom det er nødvendig med risikoreduserende tiltak, må det sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare innenfor akseptable miljømessige og økonomiske rammer.

2.10.2 Kvikkleire

Ved tiltak innenfor areal med registrert kvikkleire eller andre områder under marin grense hvor kvikkleire kan forekomme, jf. NVEs *aktsomhetskart for kvikkleire*, skal prosedyre for utredning av områdeskredfare følge NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (01/2019) eller senere veiledere som erstatter denne.

2.10.3 Annen skredfare

Ved tiltak innenfor arealer som inngår i ras- eller skredsoner, eller andre områder der steinsprang, ras og skred eller snøskred kan forekomme, jf. NVEs *aktsomhetskart for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred*, skal det foreligge dokumentasjon som viser at hensyn til fare og risiko er vurdert, og at nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

Dokumentasjonen skal være i henhold til NVEs veileder *Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng* (11/2020) eller senere veiledere som erstatter denne.

2.10.4 Flomfare

For alle tiltak skal overvann utredes i tråd med NVEs veileder *Håndtering av overvann i arealplaner* (04/2022) eller senere veiledere som erstatter denne. For tiltak som kan være flomutsatt skal det gjennomføres flom og vannlinjeberegning i tråd med NVEs veileder *Sikkerhet mot flom* (03/2022) eller senere veiledere som erstatter denne. Nye bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Fremtidig flom skal beregnes med et klimapåslag på minst 20 %.

Drenering av myrområder gjennom oppdyrking eller andre tiltak som kan få konsekvenser for flomsituasjon i vassdrag og overvannsystemer kan ikke gjennomføres før det er utredet konsekvenser med hensyn til sikkerhet for flom.

2.10.5 Stormflo

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av høy vannstand. Deler av bygninger og anlegg som ikke tåler oversvømmelse skal ligge på minimum kote +3,2 (NN2000).

Byggverk som i kraft av sin funksjon må ligge i områder som kan bli utsatt for stormflo må konstrueres og oppføres slik at de er i stand til å tåle belastningene under stormflo.

Sikringstiltak

Statens kartverks beregninger (Se havnivå) legges til grunn for vurderinger av planarbeid og enkelttiltak i strandsonen. Bygging av anlegg som ikke tåler oversvømming bør ikke legges under høyeste estimerte vannstands nivå for 200 års gjentakintervall. Det vises til DSB's veileder for Havnivåstigning.

Eksempler på sikringstiltak:

- Molo som stormflovern
- Heve byggegrunnen til flomsikkert nivå
- Bygge uten kjeller

2.11 Forurensning

2.11.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021 og T-1520 for støv, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn for arealplanlegging og nye tiltak etter PBL § 20-1.

Ved planforslag eller søknad om tiltak for anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig beregning med kartfesting av støysoner.

Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet skal vurderes og vises i reguleringsplan. Ved større utbyggingsprosjekter hvor utbyggingens effekt på støy og luftkvalitet antas å gå utenfor selve planområdet skal dette utredes og ivaretas i reguleringsplan.

Det kreves støyfaglig utredning før oppføring av ny støyfølsom bebyggelse i gul støyzone, og for områder som ikke er kartlagt, men hvor lokalkunnskap tilsier at det kan være støyproblemer, samt dersom eksisterende plan ikke ivaretar støyhensyn i henhold til overnevnte støyretningslinje.

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støyzone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

2.11.2 Luftkvalitet

Luftkvalitet og eventuelt kilde til luftforurensning skal vurderes og hensyntas ved plassering av luftfølsom bebyggelse.

2.11.3 Lys

Det er kun områder som behøver det som skal belyses. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene. Det skal benyttes styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk. Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere).

2.11.4 Strålingsfare

Det tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg for varig opphold (f.eks. lekeplasser) nærmere høyspentledning enn

- 18 m fra 22 kV ledning
- 20 m fra 24 kV ledning
- 25 m fra 66 kV ledning

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor samme avstand skal på forhånd avklares med ledningseier.

2.12 Miljø, klima og energi (pbl. § 11-9, pkt. 8)

2.12.1 Klima- og energihensyn

Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal legges til grunn.

Alle reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser som sikrer energieffektivitet og begrenser energibruk.

2.12.2 Fremmede arter

Ved all massehåndtering skal det, i rimelig utstrekning, undersøkes om massene inneholder fremmede arter. Ved påvist forekomst av fremmede arter, skal massene håndteres slik at spredning ikke skjer.

2.12.3 Overskuddsmasser

For planer eller tiltak som genererer overskuddsmasser kreves massehåndteringsplan.

Overskuddsmasser skal så langt det er hensiktsmessig gjenbrukes eller utnyttes innenfor planområdet, for eksempel til utfylling. Myrjord kan benyttes til jordforbedring på nærliggende landbruksareal dersom forholdene ligger til rette for det.

Masser som ikke kan benyttes lokalt, skal leveres til godkjent mottak. Lagring eller deponering krever nødvendig tillatelse etter forurensningsloven.

All håndtering av overskuddsmasser skal være i tråd med retningslinjene i Veileder M-1243/2018.

2.12.4 Småkraftverk

Småkraftverk tillates ikke etablert i områder med nasjonale eller regionale verneinteresser.

2.12.5 Vindmøller

Husstandsvindmølle/gårdsvindmølle kan tillates etablert dersom energien fra anlegget i det vesentlige benyttes av husstanden/gården eller nærliggende bebyggelse.

Vindmøller med høyde over 18 meter krever tillatelse fra Luftfartstilsynet.

2.12.6 Solcelleanlegg

Solceller tillates etablert på tak og fasader av alle bygninger der estetikk eller kulturhistoriske verdier ikke blir forringet av dette og er i slike tilfeller unntatt fra søknadsplikt. Ved tvil om estetikk eller kulturhistorisk verdi må dette avklares med kommunen.

Ved alle byggetiltak bør det tilstrebes massebalanse i prosjektet og benyttes klimavennlige byggematerialer der dette er mulig.

2.13 Folkehelse, barn og unge og trafiksikkerhet

2.13.1 Folkehelse

Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plansaker.

2.13.2 Hensynet til barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal vurderes i alle plansaker

2.13.3 Trafiksikkerhet

Hensynet til trafiksikkerhet skal ivaretas i alle byggetiltak og reguleringsplaner. Boligområder skal ha trafiksikker adkomst til skole og nærfiluftsområder. Det skal tas spesielt hensyn til og tilrettelegges for trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser til gode aktivitetsområder.

2.14 Friluftstiltak

2.14.1 Fellesbestemmelser

Tiltakene under kan tillates innen alle arealformål, med unntak av områder avsatt til forsvaret, forutsatt at bestemmelsene i kap. 2.6-2.10 samt følgende vilkår er oppfylt:

- Tiltaket plasseres i områder som er tilrettelagt for **friluftsliv**, med eksisterende stier eller områder med høy brukeraktivitet.
- Tiltaket skal ikke innebære terrenginngrep i form av sprenging eller utfylling eller inngrep i vannforekomster, skal være reversibelt og ikke berøre verdifullt naturmangfold.

2.14.2 Gapahuker, badstuer og dagsturhytter

- Tiltaket skal tilpasses naturlig topografi og vegetasjon og det skal benyttes jordfarger for å minimere visuell påvirkning.
- Gapahuker og badstuer skal ikke være større enn 15 m²
- Tiltaket skal ikke hindre allmenn ferdsel eller tilgang til området, og det skal være åpent for allmennheten. Det skal foreligge grunneieravtale som sikret dette.
- Det skal foreligge en vedlikeholdsplan og søppelhåndteringsplan for å sikre at området holdes rent og i god stand.

2.14.3 Mindre friluftslivstiltak

Mindre friluftslivstiltak omfatter klopper, enkle broer, merking av stier, sikringstiltak etc.

- Ved merking av stier skal DNTs *Merkehåndbok* skal legges til grunn.
- Det er ikke tillatt å bruke plast i forbindelse med merking av løyper eller annen tilrettelegging for friluftslivet.

2.15 Forholdet til jordloven

2.15.1 Jordloven skal gjelde

I områder avsatt til annet formål enn LNFR skal jordloven (jl.) §§ 9 og 12 fremdeles gjelde inntil en eventuell reguleringsplan er vedtatt.

2.15.2 Tiltak som medfører nedbygging av dyrkajord

Ved omdisponering av dyrkajord (tiltak utenfor LNFR-formålet), skal det utarbeides detaljreguleringsplan som skal vedlegges godkjent matjordplan iht. kravene i kap. 10.

Metodikk, datagrunnlag og eventuelle tilpasninger til det aktuelle planområdet skal konkretiseres i oppstartsmøtet.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Universell utforming

3.1.1 Tilgjengelighet

Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med god adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

3.1.2 Minimumskrav

Tiltak etter pbl. kapittel 20 skal oppfylle krav til universell utforming i henhold til pbl. § 29-3 og tilhørende tekniske forskrifter.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og med hensyn til tilstøtende eiendommer.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for boligbebyggelse og bebyggelse for offentlig tjenesteyting skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan det tilrettelegges for ulike aldersgrupper. Nivået for løsninger skal tilpasses den aktuelle plansituasjon

3.2 Leke- og uteoppholdsareal

3.2.1 Lekeareal

I nye byggeområder og ved etablering av mer enn tre nye boenheter skal det legges til rette for gode, felles lekearealer som gir tilfredsstillende aktivitetsmuligheter for alle.

Avstandskrav i trafiksikker gangavstand fra hovedinngang

Sandlekeplass maksimum 100 m fra leilighetsbygg og 200 m fra eneboliger

Kvartalslekeplass maksimum 300 m fra boenhet

Nærmiljøanlegg maksimum 1 000 m fra boenhet

3.2.2 Krav til utforming

Sandlekeplass sandkasse, ett lekeapparat for de minste og friluftsmøblement

Kvartalslekeplass tre lekeapparater, klatrestativ, balanseløype, etc. tilpasset litt eldre barn

Nærmiljøanlegg ballbinge, skatepark, større idrettsanlegg, etc. tilpasset skolebarn og oppover

Minimumskrav til lekeareal

Sandlekeplass 150 m² pr. påbegynt 25 boenheter

Kvartalslekeplass 500 m² pr. påbegynt 50 boenheter ved > 10 boenheter

Nærmiljøanlegg 1 500 m² pr. påbegynt 100 boenheter ved > 50 boenheter

Lekearealene skal kunne benyttes hele året og skal ligge på bakkeplan. Lekeplasser skal være åpne for allmennheten.

I tettbygde sentrumsområder, kan kravet til lekeareal reduseres eller delvis innfris ved at utbygger bidrar økonomisk til etablering og/eller oppgradering av offentlige parker og/eller lekeplasser. Det forutsettes at det utarbeides en utbyggingsavtale hvor det gjøres en vurdering av nødvendigheten og forholdsmessigheten av bidraget. Kravene i utbyggingsavtalen må ha direkte sammenheng med utbyggingen som skal skje.

3.2.3 Uteoppholdsareal

I nye byggeområder/reguleringsplaner og ved etablering av mer enn tre nye boenheter skal det legges til rette for gode, felles uteoppholdsarealer som gir mulighet for sosialt samvær.

- Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 50 m²
- Minimum 50 % av MUA skal ligge på bakkeplan. Resterende areal tillates på balkong, terrasse eller takterrasse.
- Minimum 5 m² av MUA skal være privat uteoppholdsareal.
- Avsatt lekeareal inntil 25 m² pr. boenhet kan medtas i MUA

3.3 Parkering

3.3.1 Bilparkering

Parkeringskravene gjelder både ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker. En parkeringsplass for bil omfatter 18 m².

Minimumskrav til parkeringsplasser for bil

Enebolig, rekkehus o.l.	2 plasser pr. hovedboenhet 1 plass pr. hybel/utleiedel
Leilighetsbygg	1 plass pr. boenhet
Fritidsbolig	2 plasser pr. boenhet, enten på felles parkeringsplass eller på egen tomt.
Skole/barnehage	5 plass pr. 20 barn bygget er dimensjonert for. Dette inkluderer plasser for levering og henting.
Forretning/kontor	1 plass pr. 100 m ² BRA
Annen næring	0,5 plass pr. 100 m ² BRA.
Andre formål	Vurderes i hvert enkelt tilfelle gjennom reguleringsplan

Behovet for parkering og gjesteparkering avklares endelig i reguleringsplan eller byggesak.

Alle nye parkeringsplasser skal være tilrettelagt for Elbil-lading

3.3.2 HC-parkering

Ved fellesanlegg for offentlige bygg og boligbygg skal minst 5 % av parkeringsplassene reserveres for personer med funksjonsnedsettelse.

Plassering

I sentrumsområder bør parkeringsplasser fortrinnsvis etableres i parkeringskjeller og ikke på bakkeplan.

Kommunen kan godkjenne parkeringsplasser for bil helt/delvis utenfor egen eiendom, med en avstand på inntil 250 m gange fra boenhet eller næringsbygg og 500 m fra fritidsbolig. Det skal da foreligge tinglyst avtale om leieforhold som ikke kan avlyses uten kommunens samtykke, før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.

3.3.3 Sykkelparkering

Det skal etableres sykkelparkering for alle boligprosjekter med 10 eller flere boenheter og for alle offentlige bygg. Antall parkeringsplasser for sykkel og utforming skal vurderes i planprosessen. Sykkelparkering skal etableres nær hovedinngang.

3.4 Boligbebyggelse (B)

3.4.1 Unntak fra krav om regulering

Ved fortetting av uregulerte, bebygde områder avsatt til boligbebyggelse hvor det ikke er plass til mer enn tre boenheter kreves ikke reguleringsplan. Bestemmelsene nedenfor skal følges.

3.4.2 Maksimal tomtestørrelse pr. boligenhet

Frittliggende enebolig (inkl. evt. utleiedel)	2,0 daa
Rekkehus, flermannsbolig	1,0 daa
Lavblokk	0,5 daa
Høyblokk	0,3 daa

3.4.3 Byggehøyde

Ved fortetting skal høyde på nærliggende bygninger være retningsgivende. Ved regulering av nye områder skal byggehøyde vurderes i planprosessen.

3.4.4 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad omfatter bolig, bakkeparkering og eventuelt garasje og uthus/naust.

Frittliggende enebolig	minimum 10 %-BRA
Rekkehus	minimum 20 %-BRA
Lavblokk	minimum 60 %-BRA
Høyblokk	minimum 120 %-BRA

Det skal legges til rette for flest mulig tilgjengelige boenheter. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for temaet.

3.5 Fritidsbebyggelse (FB)

3.5.1 Unntak fra krav om regulering

Ved fortetting av uregulerte, bebygde områder avsatt til fritidsbebyggelse hvor det ikke er plass til mer enn tre boenheter kreves ikke reguleringsplan. Bestemmelsene nedenfor skal følges.

3.5.2 Tomtestørrelse

Tomt til fritidsbolig skal ikke overskride 1,0 daa.

3.5.3 Byggehøyde

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. På fjellet tillates ikke pulttak/flatt tak.

Fritidsboliger over 150 moh. gesims 3 m møne 5 m

Fritidsboliger 50-150 moh. gesims 5 m saltak/7 m pulttak møne 7 m

Fritidsboliger under 50 moh. gesims 4 m saltak/6 m pulttak møne 6 m

3.5.4 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden omfatter fritidsbolig, bakkeparkering, og eventuelt anneks/garasje/uthus/naust. Parkeringsplasser skal inngå i beregningsgrunnlaget uavhengig av om hytta har veg fram i dag.

Fritidsboliger over 150 moh. 200 m²-BRA, maksimalt 3 bygninger pr. eiendom

Fritidsboliger 50-150 moh. 300 m²-BRA, maksimalt 4 bygninger pr. eiendom

Fritidsboliger under 50 moh. 250 m²-BRA, maksimalt 3 bygninger pr. eiendom

Antall bygninger pr. eiendom omfatter også tiltak under grensen for søknadsplikt.

3.6 Sentrumsformål (SF)

Sentrumsformål omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grønne (ute-)arealer til bebyggelsen.

3.6.1 Utnyttelse

Innenfor formålet tillates publikumsrettet forretningsvirksomhet, bevertning og tjenesteyting første og eventuelt andre etasje, samt kontor og/eller bolig i øvrige etasjer.

Forretningsvirksomhet for særlig arealkrevende vareslag er ikke tillatt.

3.6.2 Badstutomta (SF1)

Det tillates bebyggelse i tre til fem etasjer i tillegg til kjeller.

Tillatt utnyttelsesgrad er minimum 55 %-BYA

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 17,5 m.

Byggets gesimshøyde skal være minimum 7,5 m.

Maksimum 50 % av parkeringsbehovet tillates dekket på bakkeplan.

3.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

3.7.1 Skoletomt Vanvikan (T1)

Området skal benyttes som tomt til fremtidig grunnskole

Tillatt utnyttelsesgrad er 40-50 %-BYA

Maksimum bygningshøyde er 12 m

3.7.2 Samfunnshus Vanvikan (T2)

Området skal benyttes til fremtidig parkering for skole/samfunnshus

Tillatt utnyttelsesgrad er inntil 100 %-BYA

3.8 Fritids- og turistformål (FTU)

Formålet omfatter utleiehytter/rorbuer, campingplass og leirplass.

3.8.1 Utleiehytter/rorbuer

Innen formålet tillates kun oppført bebyggelse som skal benyttes til utleie i næringsøyemed.

3.8.2 Campingplass

Der dyrkajord er avsatt til campingplass, skal den drives frem til den tas i bruk til campingformål, jf. jl. § 8.

På campingplass kan det oppføres servicebygg, utleiehytter og tilrettelegges for parkering, lekeplass og andre aktiviteter.

Under defineres *vogn* som en campingvogn, bobil, villavogn, husvogn o.l. Videre defineres en *campingenhet* som en vogn med tilhørende telt, fortelt, spikertelt, terrasse, levegg og lignende byggverk.

I tilknytning til vogn tillates etablert spikertelt/fortelt og terrasse etter følgende bestemmelser:

- Samlet areal for spikertelt/fortelt og terrasse skal ikke overstige 40 m²
- Spikertelt/fortelt skal stå langsmed vognen, ikke være lengre enn denne og være maks 4 m dypt.
- Spikertelt/fortelt skal tilpasses vognens høyde
- Det tillates i tillegg tak over vognen når dette ikke hindrer fjerning av vogn.
- Terrasse i tilknytning til spikertelt/fortelt skal ikke være høyere enn 50 cm over planert terreng.
- Støpt grunnmur tillates ikke
- På terrasser kan det bygges levegg. Leveggen skal ikke være høyere enn 1,8 m.

Minstekrav til avstand mellom campingparseller og campingenheter er gitt i teknisk forskrift § 11-6 nr. 7.

Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplass per campingenhet. Parkering av en bil kan skje i tilknytning til hver campingenhet, resterende parkeringsbehov forutsettes løst på felles parkeringsplass.

Krav til lekeareal gjelder for campingenheter som for boenheter, jf. pkt.

3.2.1. Leke- og oppholdsareal må være ferdigstilt før nye campingområder kan tas i bruk.

3.9 Råstoffutvinning (RU)

3.9.1 Generelt

Uttak av mineralske ressurser skal skje i henhold til mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.

3.9.2 Unntak fra krav om regulering

Ved samlet masseuttak på mindre enn 5 000 m³ kreves ikke reguleringsplan. Utvidelse av eksisterende uttak krever plan.

Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven.

Samlet uttak over 500 m³ er meldepliktig og uttak over 10 000 m³ masse, samt et ethvert uttak av naturstein, krever konsesjon jf. minerallovens § 43.

3.10 Næringsbebyggelse (NÆ)

3.10.1 Næringsbebyggelse

Minimum utnyttelsesgrad er 40 %-BYA

Byggehøyde fastsettes i reguleringsplan.

3.10.2 Baustad

Området skal benyttes til arealintensiv næring. Innenfor området tillates også ladeinfrastruktur.

3.10.3 Vollakrysset (NÆXX)

Tiltak i området skal tilpasses landskapet/omgivelsene slik at det ikke blir visuelt ruvende.

3.11 Idrettsanlegg (IDR)

3.11.1 Skytebaner

På Gabrielsmyra skytebane (IDR02) tillates opparbeidet rullebane for droneflyging.

3.12 Annen bebyggelse og anlegg – massedeponi (ABA)

3.12.1 Massedeponi

Deponier krever tillatelse etter forurensningsloven.

3.13 Annen bebyggelse og anlegg – uthus/naust/badehus (ABA)

3.13.1 Unntak fra krav om regulering

Innenfor områder avsatt til naustbebyggelse er det ikke krav om regulering for naust som bygges etter bestemmelsene under.

3.13.2 Tomtestørrelse

Tomt til naust skal ikke overskride 0,2 daa.

3.13.3 Utforming

Disse bestemmelsen gjelder også naust i LNFR-områder, jf. pkt. 2.6.4.

- Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 m og 5 m.
- Naust skal ikke bygges større enn 45 m².
- Naust skal ikke ha betonggulv eller isoleres.
- Naust skal ha saltak i materialer som ikke gir gjenskin. Samlet areal av vindu skal ikke overstige 5 % av bruksareal.
- Naust skal være et sted for oppbevaring av båt og tilhørende utstyr. Det tillates ikke plattinger eller andre privatiserende tiltak i tilknytning til naustet. Naust skal ikke innredes for eller benyttes til overnatting.
- Fargevalg skal harmonisere med nærliggende bebyggelse og skal beskrives i byggesøknad.

Dersom naust skal brukes til store tradisjonsbåter (fembøring o.l.), og det derfor kan påvises et reelt behov for større naust, kan dette tillates gjennom dispensasjon.

3.14 Uteoppholdsareal (UTE)

Omfatter lekeplasser tidligere avsatt i reguleringsplaner.

3.15 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)

3.15.1 Garmo (KBA01)

Området tillates benyttet til kombinert råstoffutvinning og annen bebyggelse og anlegg (massedeponi).

3.15.2 Skavlmyra (KBA02)

Området tillates benyttet til kombinert næringsbebyggelse og annen bebyggelse og anlegg (massedeponi).

3.15.3 Leira (KBA03)

Området tillates benyttet til kombinert forretning og næringsbebyggelse.

3.15.4 Kroflata 1-3 (KBA04)

Området tillates benyttet til kombinert bolig- og næringsbebyggelse

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Vei (V)

4.1.1 Veier og avkjørsler

Veier og avkjørsler skal planlegges og utføres i tråd med gjeldende veinormal. Etablering av nye avkjørsler fra offentlig veg og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av aktuell vegmyndighet. Nye avkjørsler skal godkjennes etter pbl.

Ved behov for nye avkjøringer til offentlige veger skal disse fortrinnsvis samlokaliseres med eksisterende avkjørsler så langt det er praktisk mulig.

4.2 Parkering (P)

4.2.1 Ratvikdalen (P02)

Tillatt utnyttelsesgrad er 80-100 %-BYA

Maksimal høyde er 8 m

Ved planlegging av tiltaket skal mulighetene for åpning av bekkeløpet utredes.

Ved behov kan parkeringsplassen benyttes til annen samfunnsnyttig bebyggelse.

5 Grønnstruktur

Formålet omfatter friluftsområder, turdrag, stier og løyper, parker, lekeplasser og oppholdsareal, vegetasjonssoner, naturområder og kulturmiljø som er en naturlig del av grønnstrukturen.

Grønnstrukturen i kommunen skal forvaltes og brukes på en måte som ivaretar og fremmer friluftsliv og folkehelse. Tiltak som nevnt i PBL § 1-6 skal som hovedregel ikke tillates, med mindre de har til hensikt å bedre allmennhetens tilgjengelighet og bruk av områdene.

5.1.1 Tiltak i friområde

I friområdene tillates enkel tilrettelegging til bruk for allmennheten. Innenfor friområder er byggegrense mot sjø og vassdrag lik formålsgrense.

5.1.2 Ferdsl

Etablering av turveger, stier, klopper, broer, trapper, gaphuker og andre tiltak som bygger opp under områdene under hovedformålet tillates.

6 Landbruk-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR)

Formålet omfatter LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

6.1 Tiltak på landbrukseiendommer

6.1.1 Stedbunden næring

Innen LNFR-området tillates bygninger og anlegg for stedbunden næring, slik som landbruk, reindrift og fiske.

6.1.2 Landbruksbebyggelse

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for nybygg av bygningstypene nevnt i 6.1.3 til 6.1.7 før bygging tillates. Behovet må kunne tilskrives driften av eiendommen.

Ny bebyggelse bør ikke plasseres på dyrkajord. Ved bruk av dyrkajord skal alternative plasseringer være vurdert og matjord benyttet til forbedring av nærliggende landbruksarealer.

6.1.3 Våningshus

Våningshuset er en del av landbrukseiendommen, skal ligge i nær tilknytning til driftsbygning(er) og skal ikke fradeles. Våningshuset skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og stilarter.

6.1.4 Kårbolig

Kårbolig forutsetter at det foreligger behov for flere boliger på bruket av hensyn til driften av eiendommen. Kårboligen er en del av landbrukseiendommen og skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til materialvalg, farger og stilarter.

Det kan bare tillates fradeling av eksisterende kårboliger dersom det ikke forventes å være behov for kårbolig på eiendommen i fremtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for driftsenheten. Fradeling av kårboliger som ligger på eller inntil gårdens tun tillates ikke.

6.1.5 Gjeterbu, skogskoie, gamme, seterhus

Det skal i hvert enkelt tilfelle påvises et driftsmessig behov for tiltaket, også for tiltak som ikke er underlagt søknadsplikt (< 15 m²).

Virksomheten bebyggelsen skal tjene må utgjøre en vesentlig del (> 10 %) av hovedbrukets næringsinntekt og behovet må ikke kunne dekkes av nærliggende bebyggelse.

Bebyggelsen tillates ikke fradelt til selvstendig eiendom.

6.1.6 Bebyggelse for tilleggsnæring

Virksomheten skal være knyttet til gårdens og familiens ressurser og inngå i landbruksbegrepet. Arealene virksomheten etableres på skal ikke fradeles. Byggetiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmasse på gårdstunet mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilarter.

6.1.7 Fradeling av tun

Ved bruksrasjonalisering tillates fradeling av tun med tjenlig tomt inntil 5 daa. Større tomt kan kun tillates dersom tunets bebyggelse opptar et større areal.

Tillatelse til fradeling av tun forutsetter salg av resterende innmark og all utmark til nærliggende bruk i drift.

Ved vurdering av om et tiltak er *stedbunden næring* legges kriteriene i veileder H-2401 *Med garden som ressurs*, eller senere vedtatte veiledere som erstatter denne, til grunn for vurderingene.

Ved vurdering av driftsmessig behov skal kommunen vektlegge om behovet dekkes av eksisterende bebyggelse i nærområdet, tilgjengelighet fra hovedbruket, og om virksomheten bebyggelsen skal tjene utgjør en del av hovedbrukets næringsinntekt.

6.2 Tiltak på eksisterende bebyggelse i LNFR-områder

6.2.1 Bolig- og fritidseiendommer i LNFR-områder

På fradelte eiendommer med eksisterende bolig- eller fritidsbebyggelse tillates tilbygg og påbygg, gjenoppføring av tidligere godkjente bygninger, samt oppføring av garasje, uthus og anneks.

Utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser skal følge bestemmelsen kap. 3.4 og 3.5.

6.3 Spredt boligbebyggelse i LNFR-områdene

Det er ikke satt av LNFR-områder hvor det tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Denne type utbygging henvises til dispensasjonsbehandling. Ved dispensasjonsbehandling vil tema som jordvern, driftsmessige konsekvenser for landbruket, konsekvenser for kulturlandskapet, silhuettvirkning, vannmiljø, mulighet for avløp og trafiksikkerhet (ikke uttømmende) vektlegges.

Lokaliseringskriterier

Fortrinnsvis bør nye boligtomter etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, ved bruk av eksisterende avkjørsler fra offentlig veg.

Tomta bør ikke ligge mer enn 1 km fra offentlig veg

Tomta og adkomstveien skal ikke lokaliseres på dyrka jord eller skog med høy bonitet.

Tomta bør lokaliseres med en buffersone på minimum 10 meter mot dyrkajord og minimum 50 m mot nærmeste driftsbygning/gårdstun.

Tomtestørrelse, utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser skal følge bestemmelsenes kap. 3.4.

Tomta skal ikke være lokalisert i nedslagsfelt for drikkevann.

Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold eller naturvernområder.

Tomta skal ikke være lokalisert i viktige beiteområder, trekk- og drivingsleder for reindriften.

Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger.

6.4 Spredt næringsbebyggelse i LNFR-områdene (LSN)

6.4.1 Generelt

Alle tiltak innen områdene er søknadspliktige, jf. pbl. kap. 20. Tiltakene skal følge bestemmelsene i kap. 2.

6.4.2 Tretopphytter

Innenfor hvert av områdene LSN01 og LSN02 kan det etableres inntil fire tretopphytter uten krav om reguleringsplan.

Situasjonsplan skal vise parkering, adkomst og plassering av hyttene.

6.4.3 Gårdsturisme

Innenfor området LSN03 kan det etableres bebyggelse for servering og overnatting i forbindelse med seterdrift uten krav om reguleringsplan.

6.5 Tiltak for friluftsliv og folkehelse

6.5.1 Trimtrapp

Trimtrapp skal kun lokaliseres innen angitt bestemmelsesområde

- Trimtrapper skal tilpasses terrenget, unngå konflikt med jordbruk, viktige naturtyper, kulturminner og reindrift og utformes med minimal påvirkning på naturen.
- Tiltaket skal benytte naturlige eller miljøvennlige materialer. Plastbaserte materialer tillates ikke.

6.6 Reindriftens beiteområder

Reindriftens beiteområder er ikke vist i plankartet. Reindriftens oppsamlingsområder og flyttleier er vist med hensynssone H520.

6.6.1 Reindriftshensyn

Ved all saksbehandling må oppdaterte datasett fra Reindriftsforvaltningen konsulteres.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

7.1 Generelt

7.1.1 Avklaring etter havne- og farvannsloven

Tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, kan ikke etableres uten tillatelse jf. havne- og farvannsloven § 14 første ledd.

Som tiltak regnes både innretninger, naturinngrep og aktiviteter, slik som utfyllinger, kaier, legging av ledning/rør, flytebrygger, akvakulturanlegg etc.

7.1.2 Avklaring etter forurensningsloven

Mudring, dumping og utfylling i sjø og vassdrag vil i de fleste tilfeller utløse krav om tillatelse etter forurensningsloven. Søknad om tillatelse etter forurensningsregelverket skal sendes til Statsforvalteren. Tiltaket skal på forhånd være planavklart.

Kommunen er tillatelsesmyndighet jf. havne- og farvannsloven § 14 innen kommunens sjøområder, med følgende unntak hvor Kystverket er tillatelsesmyndighet:

- Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i hovedled eller biled
- Akvakulturanlegg, andre merdanlegg og energianlegg i sjø
- Innretninger, installasjoner og anlegg for petroleumsvirksomhet og rørledninger for olje og gass
- Broer og luftspenn
- Tiltak som krysser kommunegrensen.

7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

7.2.1 Generelt

Formålet omfatter alle underformål til hovedformålet.

7.2.2 Akvakultur

Det er ikke tillatt med oppdrett av anadrome laksefisk i kommunens sjøområder.

I område **BSV01** tillates ikke oppdrett av torsk. Andre marine arter kan tillates.

I område **BSV02** kan det tillates oppdrett av alle marine arter.

7.2.3 Friluftsliv

Flytende badeplattformer/stupetårn etc. kan etter søknad tillates uten dispensasjon, forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

Tiltaket plasseres i områder som er tilrettelagt for friluftsliv eller i områder med høy brukeraktivitet og skal være åpent for allmennheten.

Tiltaket skal ikke medføre permanente inngrep.

Ved forankring skal det tas hensyn til naturmangfoldet. Det er ikke tillatt med forankring i områder med bløtbunn eller ålegras.

7.3 Ankringsområde (ANK)

7.3.1 Ankringsområde Strindfjorden

Innenfor ankringsområdet tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker ankring

7.4 Farled (FA)

7.4.1 Farledsarealer

Innenfor disse områdene tillates ikke etablert tiltak som hindrer den frie ferdselen til sjøs.

Faste installasjoner tillates ikke. Fortøyningslinjer kan tillates etter søknad.

Før søknad om tiltak skal Kystverkets tillatelse innhentes.

7.5 Havneområde i sjø (HOS)

7.5.1 Kystverkets fiskerihavner

Sivertsvik og Røberg er fiskerihavner. I områdene skal fiskeriinteresser prioriteres.

7.6 Småbåthavn (SH)

7.6.1 Unntak fra krav om reguleringsplan

Det er ikke krav om regulering for småbåtanlegg uten fast molo/bølgedemper som tilfredsstiller kravene nedenfor. Unntaket gjelder ikke tiltak på land utenfor avsatt område, med unntak av søppelhåndtering og brannberedskap.

7.6.2 Generelle krav til småbåthavn

For å sikre allmennheten tilgang til strandsonen skal alle småbåthavner ha mulighet for å ta imot gjesteanløp. Anløp inntil 3 timer skal være vederlagsfritt. For lengre anløp står eier fritt til å ta betalt.

Før godkjenning kreves:

- Situasjonsplan for anlegg i sjø og på land (der landareal er avsatt)
- Beskrivelse av adkomst og parkering (gjelder ikke øyer), herunder mulighet for universell utforming og låsbar port.
- Bestemmelser om utforming og bruk (antall og type båtplasser, sikkerhet, vern mot forurensning og gjestebesøk).
- Avfallsplan, jf. forurensningsforskriften § 20-6
- Redningsutstyr for å forhindre drukningsulykker
- Utstyr for brannberedskap

For småbåthavner som legger til rette for pussing/spyling av båter skal det etableres anlegg for håndtering av spillvann og problemavfall.

7.7 Fiske (FI)

7.7.1 Generelt

I områdene skal fiskeriinteressene veie tyngst og være avgjørende for tillatelser og tiltak. Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske. Alle typer friluftsliv tillates.

7.7.2 Områder for aktiv og passiv redskap

Gjelder områdene **FI01-FI07**

I områdene er det ikke tillatt med plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger, kabler, rør, flytebrygger, kaier og dumping.

7.7.3 Låsettingsplass

Gjelder nordøstre del av **FI07**

Området blir brukt til låsetting.

7.7.4 Gyteområder

Gjelder områdene **F06-F09**.

Områdene er gyteområder/gytefelt. I områdene er fiske prioritert foran annen bruk. Innenfor områdene er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre gytesuksess.

7.8 Akvakultur (AKV)

Avsatte områder omfatter kun den eksisterende oppdrettskonsesjon

7.8.1 Ferdelsrestriksjoner

I området er all ferdsel forbudt.

7.9 Drikkevann (DV)

7.9.1 Drikkevannskilde

I selve drikkevannskildene er følgende aktiviteter ikke tillatt:

- Bruk av motoriserte redskaper og farkoster.
- Bading. Forbudet gjelder også for hunder og andre husdyr.

7.10 Friluftsområde (FV)

7.10.1 Friluftstiltak

Flytende badeplattformer/stupetårn etc. kan tillates uten dispensasjon, forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

- Tiltaket plasseres i områder som er tilrettelagt for friluftsliv eller i områder med høy brukeraktivitet og skal være åpent for allmennheten.
- Ved forankring skal det tas hensyn til naturmangfoldet. Det er ikke tillatt med forankring i områder med bløtbunn eller ålegras.

7.11 Naturområde i sjø (NO)

7.11.1 Tauterryggen (NO01)

I tillegg til vernebestemmelser, jf. pkt. 8.9.3, gjelder følgende:

For å beskytte grunne korallrev i området er ingen form for fiske tillatt.

7.11.2 Rødberget (NO02)

I tillegg til vernebestemmelser, jf. pkt. 8.9.3, gjelder følgende:

For å beskytte grunne korallrev i området er ingen form for fiske tillatt.

7.11.3 Leksvik (NO03)

7.12 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VK)

7.12.1 Akjörga (VK01)

Området tillates benyttet til kombinert havneområde i sjø og småbåthavn med tilhørende strandsone. Det åpnes også for kaianlegg, herunder dypvannskai. Detaljering av bruken må skje i forbindelse med regulering.

7.12.2 Tauterryggen (VK02)

Området tillates benyttet til kombinert naturområde i sjø og farled. Bestemmelser følger pkt. 7.11.1.

7.12.3 Rødberget (VK03)

Området tillates benyttet til kombinert naturområde i sjø og farled. Bestemmelser følger pkt. 7.11.2

8 Hensynssoner og faresoner

8.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

Hensynssonen skal sikre drikkevannskvalitet ved å begrense aktiviteter og tiltak som kan føre til forurensning eller annen negativ påvirkning innenfor nedbørsfeltet.

8.1.1 Tiltak innen hensynssonen

Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd tillates ikke innen hensynssonen, med unntak av nødvendige tiltak på eksisterende bygninger. Landbrukstiltak reguleres særskilt og inngår ikke i dette forbudet.

Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke.

Mattilsynet skal varsles om alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen.

Før tillatelse gis, må vannverkseier gi en positiv uttalelse til tiltaket.

Unntak fra forbudet kan gjøres dersom det foreligger særskilt tillatelse, for eksempel gjennom klausuleringsavtaler.

8.1.2 Ferdsel og aktiviteter

Ferdsele innen hensynssonen skal skje med særlig aktsomhet.

Følgende aktiviteter er ikke tillatt innen en avstand på 100 m fra drikkevannskilden:

- Telting, leirslagning, bålbrekking og militærøvelser.
- Organiserte arrangementer eller stevner
- Handlinger langs vannkanten som kan forurense vassdragene
- Håndtering av miljø- og helsefarlige stoffer (eks. olje, drivstoff og kjemikalier)

Forbudet gjelder hele året uavhengig av isforhold.

Følgende aktiviteter tillates likevel:

- Militær aktivitet knyttet til eksisterende installasjoner
- Organiserte arrangementer eller stevner etter søknad, forutsatt at arrangementets start, oppmøte og mål legges utenfor hensynssonen og at det tas tilstrekkelige hensyn til hygiene og avfallshåndtering.

8.2 Skytebane (H360)

8.2.1 Ferdsele

Ved bruk av skytebaner er fareområdene ikke åpne for allmenn ferdsel.

8.3 Høyspennings luftledning (H370)

Hensynssonen omfatter sentral- og regionalnett for strøm.

8.3.1 Forbud mot tiltak innenfor faresonen

Det tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg for varig opphold innenfor hensynssonen (f.eks. lekeplasser). Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

8.4 Hensyn reindrift (H520)

Hensynssonen omfatter reindriftenes flyttleier og oppsamlingsplasser.

Generelt

Oppsamlingsplasser og flyttleier for tamrein bør sikres mot inngrep som hindrer flytting, slik at framtidig bruk av reinbeitearealene i kommunen kan ivaretas.

8.5 Hensyn landskap (H550)

Generelt

Kulturlandskapet bør forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevinga av landskapet skal opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminne bør i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og settes i stand dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.

Gamle veier, broer, steingjerder, grensesteiner, veimerker, hustuffer, kullmiler og lignende bør ikke bygges ned eller fjernes.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturlandskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.

Konsekvensene av varige fysiske inngrep bør synliggjøres. Hvilkes dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

Det bør tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1. Tiltak bør fremme vern av kulturlandskapet.

8.6 Bevaring naturmiljø (H560)

Generelt

Tiltak som forringer naturmangfoldet bør unngås.

Det bør tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1. Tiltak bør fremme vern av naturmangfoldet.

8.7 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssonene omfatter kulturmiljø nevnt i regional plan for kulturmiljø, samt utvalgte lokalt viktige kulturmiljø.

Generelt

Den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og kulturmiljøets særpreg bør sikres og opprettholdes så langt mulig. Eksisterende bygningsmiljø og landskap bør være retningsgivende for byggehøyder, volum, takform, utforming, materialbruk, farger, estetikk og kvalitet. Bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter bør vektlegges.

Gamle veier, broer, steingjerder, grensesteiner, veimerker, hustuffer, kullmiler og lignende bør ikke bygges ned eller fjernes.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.

Det bør tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1. Tiltak bør fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.

8.8 Båndlegging for regulering etter pbl. (H710)

Sonene markerer områder for mulig fremtidig brofeste i forbindelse med broer over Stjørnfjorden og Trondheimsfjorden, samt nye veistrekninger og utretting av eksisterende veier.

8.8.1 Båndlegging for regulering

H710_01 - H710_07 er båndlagt i påvente av regulering til samferdselsformål.

Større tiltak som ikke samsvarer med formålet med båndleggingen, kan ikke tillates innenfor båndleggingssonen.

8.9 Båndlegging etter naturmangfoldloven (H720)

Innenfor hensynssonene gjelder egne forskrifter med vernebestemmelser og regulering av ferdsel, skjøtsel m.m. fastsatt med hjemmel i nml.

8.9.1 Landskapsvernområder, jf. nml. § 36

H720_01 Forskrift om fredning for Nedre Hassel landskapsvernområde

8.9.2 Naturreservater, jf. nml. § 37

H720_02 Forskrift om vern av Nordelva naturreservat

H720_03 Forskrift om vern av Storlidalen naturreservat

H720_04 Forskrift om fredning for Grønningsbukta naturreservat

H720_05 Forskrift om vern av Berga naturreservat

H720_06 Forskrift om fredning for Leinslia naturreservat

H720_07 Forskrift om vern av Vikalian naturreservat

H720_08 Forskrift om fredning for Hindrum naturreservat

H720_09 Forskrift om fredning av Himmelriket naturreservat

H720_10 Forskrift om vern av Skjettenberglia naturreservat

H720_11 Forskrift om vern av Vargøyia naturreservat

H720_12 Forskrift om vern av Drættvika naturreservat

H720_13 Forskrift om vern av Raudkamlia naturreservat

H720_14 Forskrift om vern av Kammen og Kalddalen naturreservat

H720_15 Forskrift om vern av Bårvassåsen naturreservat

8.9.3 Marine verneområder, jf. nml. § 39

H720_16 Forskrift om vern av Rødberget marine verneområde

H720_17 Forskrift om vern av Tauterryggen marine verneområde

8.9.4 Biotopvernområder, jf. nml. § 38

H720_18 Forskrift om fredning for Strømmen fuglefredningsområde

8.10 Båndlegging etter kulturminneloven (H730)

8.10.1 Båndlegging etter vedtaksfredning

H730_01 Reins Kloster

H730_02 Stadsbygd Prestegård

H730_03 Killingberg mellom

H730_04 Rødberg tåkeklokke

H730_05 Nils Grandes Landhandel

Områdene er fredet med hjemmel i kulml. § 15 (Fredning av bygninger, anlegg m.v. fra nyere tid) og kulml. § 19 (Fredning av område rundt et fredet kulturminne). Det henvises til de enkelte fredningsvedtak.

8.11 Båndlegging etter annen lov (H740)

8.11.1 Båndlegging etter sikkerhetsloven

H740_01 Forbudsområde innen Sjøforsvaret

Det er ikke tillatt å dykke, ankre, foreta sjømåling, fiske og bruke trål og bunnredskaper i noen form i forbudsområdet.

8.12 Videreføring av reguleringsplaner (H910)

8.12.1 Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel

Områder vist med hensynssone **H910** angir hvor eksisterende reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanenes arealdel. Hensynssoner i kommuneplanens arealdel gjelder foran disse planene. Se også pkt. 2.1.4.

9 Bestemmelsesområder

9.1 Tilrettelegging for friluftsliv i LNFR områder

9.1.1 Bestemmelsesområde #1 Munken

Innenfor området tillates etablering av trimtrapp for friluftsliv og folkehelseformål som beskrevet i pkt. 6.5.1.

9.1.2 Bestemmelsesområde #2 Bjørkvika

Innenfor området tillates etablering av trimtrapp for friluftsliv og folkehelseformål som beskrevet i pkt. 6.5.1.

9.1.3 Bestemmelsesområde #3 Kroa

Innenfor området tillates oppsatt stolpekai i tradisjonell stil basert på fotodokumentasjon av tidligere kai.

10 Overordnet matjordplan

1. Ved varsel om oppstart av regulering jf. pbl. § 12-8, skal områder som vurderes for nydyrking inngå i planavgrensningen. Uaktuelle områder tas ut før første gangs behandling.
2. NIBIOs kartlag for jordkvalitet skal benyttes som grunnlag for vurdering og dokumentasjon. I områder der det ikke finnes data om jordkvalitet, skal nye data innhentes.
3. Beskrivelse av hvordan matjordplan skal utarbeides skal følge med oppstartsvarselet. Alternativer for disponering av matjord skal beskrives.
4. Matjordplanen skal minimum inneholde:
 - a) Beskrivelse av jordkvalitet
 - b) Jordanalyser
 - c) Oppdatert status for jordboende sykdom, ugras og svartelistede arter
 - d) Volum av jordressursen
 - e) Beskrivelse av mottaksområdet
 - f) Beskrivelse av selve jordflyttingen

Matjordplanen skal utarbeides i tråd med den nyeste tilgjengelige veilederen for matjordplaner, enten regional (Trøndelag) eller nasjonal. Dersom det foreligger både regional og nasjonal veileder, skal den nyeste av disse følges.

5. Området nydyrkingen skal skje skal ha formål LNFR område med underformål jordbruk i reguleringsplanen.
7. Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at gjennomføring av matjordplanen skjer før igangsettingstillatelse blir gitt jf. pbl. § 12-7 nr. 2 og 10.
8. Ved omdisponering av dyrka jord skal det vurderes utbyggingstrinn. Disse skal innarbeides som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen, jf. pbl. § 12-7 nr. 10.
9. Grenseverdier for krav om nydyrking:

Jordkvalitet	Svært god	God	Mindre god
Krav om nydyrking	> 5 daa	> 5 daa	> 10 daa

Er man under grenseverdiene for krav om nydyrking, kan matjord brukes til jordforbedring.