



Planbestemmelser og retningslinjer

Kommunedelplan Vanvikan



Indre Fosen kommune

Planid. 505417182017004

1. gangs behandling - høring og offentlig ettersyn

Planforslag er behandlet i arealutvalget Indre Fosen den 06.12.18, sak PS 60/2018

1.version - 06.12.18

Innholdsfortegnelse

Rettsvirkning	3
1 Generelle bestemmelser (§11-9).....	3
1.1 Plankrav (§11-9 nr. 1)	3
1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak	3
1.1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner / virkning av planen (§1-5)	3
1.2 Rekkefølgebestemmelser (§11-9 nr. 4)	4
1.2.1 Områdevis rekkefølgekrav	4
1.3 Krav til videre reguleringsarbeid (§11-9 nr.8).....	4
1.4 Teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3).....	5
1.4.1 Veg- og trafikkanlegg	5
1.4.2 Kollektivtrafikk	5
1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energitilførsel	5
1.4.4 Renovasjon	5
1.4.5 Overvannshåndtering	5
1.5 Byggegrense (§11-9 nr.5).....	6
1.5.1 Byggegrense elv/bekk.....	6
1.5.2 Byggegrense samferdsel.....	6
1.5.3 Byggegrense høyspenningsanlegg	6
1.6 Krav til bebyggelse og uterom (§11-9 nr.5).....	6
1.6.1 Grad av utnytting	6
1.6.2 Leke- og uteoppholdsareal.....	7
1.6.3 Parkering	8
1.7 Krav til miljø og estetikk (§11-9 nr. 6)	9
1.7.1 Miljøkvalitet.....	9
1.7.2 Estetikk.....	10
1.7.3 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur	10
1.7.4 Hensyn til vann og vassdrag	11
1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø (§11-9 nr. 7)	11
2 Bebyggelse og anlegg (§11-7 nr 1 og §11-10)	12
2.1 Bolig (§11-7 nr 1 og §11-10).....	12
2.2 Fritidsbebyggelse (§11-7 nr 1 og §11-10).....	13
2.3 Sentrumsformål (§11-7 nr 1 og §11-10).....	13
2.4 Offentlig / privat tjenesteyting (§11-7 nr 1 og §11-10).....	13
2.5 Næringsbebyggelse (§11-7 nr 1 og §11-10)	15
2.6 Idrettsanlegg (§11-7 nr 1 og §11-10)	15
2.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (§11-7 nr 1 og §11-10).....	15
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2 og §11-10)	16
3.1 Parkering (§11-7 nr 2 og §11-10).....	16

4	Grønnstruktur (§11-7 nr. 3 og §11-10)	16
5	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§11-7 nr. 5 og §11-11)	17
5.1	<i>Landbruks-, natur-, friluftsmål samt reindrift – LNFR (§11-7 nr. 5 og §11-11).....</i>	<i>17</i>
5.1.1	<i>Våningshus nr. to på landbrukseiendom</i>	<i>18</i>
5.2	<i>LNFR med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)....</i>	<i>18</i>
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-7 nr.6 og §11-11) 18	
7	Hensynssoner (§11-8, bokstav a-f, §12-6).....	19
7.1.1	Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.	19
7.1.2	Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø H730 K1-K8.....	19
7.1.3	Hensynssoner for bevaring av naturmiljø H560_1	19

Rettsvirkning

Kommunedelplanen fastsetter bruken av arealer i og ved tettstedet Vanvikan, gir rammer for reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i lov om planlegging og byggesaksbehandling 2008 (plan- og bygningsloven, heretter kalt pbl) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd bokstav a–m. Tiltak kan bare settes i verk dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommunedelplanen eller reguleringsplaner.

Kommunedelplanen fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl § 1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter § 1-6 første ledd, ikke tillatt her.

Etter lovens § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i avsnitt 1.1 i denne planens bestemmelser.

1 Generelle bestemmelser (§11-9)

1.1 Plankrav (§11-9 nr. 1)

1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak

Det vil være krav om utarbeidelse av detaljplan for nye tiltak innenfor:

- Boligområdene B1-B4
- Sentrumsområdene BS1-BS2
- Områder for offentlig eller privat tjenesteyting BOP1-BOP4
- Næringsbebyggelse BN
- Ferdsel i sjø, VFE
- Småbåthavn ved LIV-bygget, VS
- Friområder GF1-GF2
- Parkeringsområdet SPA1 - Ved etablering av parkering i flere plan
- Andre typer bebyggelse og anlegg BAB - Renseanlegget

For boligområde B1, B2 og B3 skal det foreligge en felles reguleringsplan som viser felles samferdselsløsning for alle områdene.

Område for offentlig eller privat tjenesteyting BOP3 skal planlegges i sammenheng med enten BOP2 og/eller BOP4.

Før det kan etablere helikopterlandingsplass på Hensynssone 410_1, må det utarbeides en detaljreguleringsplan. Planen må vurdere om det er nødvendig med ny konsekvensutredning for tiltaket, etter forskrift om konsekvensutredninger.

1.1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner / virkning av planen (§1-5)

Kommunedelplan Vanvikan vil gjelde foran eksisterende reguleringsplaner.

Reguleringsplanene vil fortsatt gjelde så langt det ikke er motstrid i kommunedelplanen. Der hvor arealformålet samstemmer vil reguleringsplanene utdype kommunedelplanen.

1.2 Rekkefølgebestemmelser (§11-9 nr. 4)

Tiltak etter pbl. § 20-1 kan ikke igangsettes før tekniske anlegg; vei samt felles privat trafikkanlegg, elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett er etablert, jf. pbl. § 18.

Ved utbygging i fremtidig boligformål skal felles uteareal for lek og opphold være opparbeidet og ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Nye boligområder skal ha en god og trafiksikker adkomst til eksisterende gang-/sykkelvegnett før ny boligbebyggelse tas i bruk. Myke trafikanter skal ha et trafiksikkert alternativ til bilveg.

1.2.1 Områdevis rekkefølgekrav

Regulering av boligområde **B1/B2/B3** må sørge for etablering av en parkeringsplass ved Arnfjæra som vist i plankart. Før boliger i område B1, B2 og B3 kan tas i bruk må adkomstveg fra fylkesvegen ned til parkeringsplassen og parkeringen være etablert. Veggen skal være tilgjengelig for alle.

Utbygging av boligområde **B4** kan ikke finne sted før det er etablert gang-/sykkelveg fra Fv. 755 langs hele Nedre Vollaveien.

Offentlig eller privat tjenesteyting på **BOP1** kan ikke motta ferdigattest før det er sikret en universelt utformet gangforbindelse mellom havna og Vanvikan idrettshall.

Offentlig eller privat tjenesteyting på **BOP2** og **BOP4** kan ikke motta ferdigattest før det er etablert et sammenhengende tilbud av gang-/sykkelveg eller fortau langs Vanvikveien hele vegen fra Fv. 755 til Klostre, gnr. 314, bnr. 1.

Offentlig eller privat tjenesteyting på **BOP3** kan ikke motta ferdigattest før det er etablert en snarveg mellom Langnesveien og Fv. 755.

I detaljreguleringsplan for **BAB** skal mulighetene for et trafiksikkert alternativ til Fv. 755 for myke trafikanter mellom småbåthavna og boligområdet på Havsteinan vurderes.

1.3 Krav til videre reguleringsarbeid (§11-9 nr.8)

Områder for som er innenfor aktsomhetssone for steinsprang/steinskred, snø/sørpeskred og jord/løsmasseskred i NVE aktsomhetskart må vurderes for potensiale for skred før detaljplaner kan godkjennes. Områder under marin grense må vurderes i forhold til potensiale for kvikkleire før detaljplaner kan godkjennes. Nødvendig sikringstiltak skal utredes og gjennomføres før tillatelse til tiltak jf. pbl § 1-6 og § 20-1, første ledd bokstav a–m kan gis. Det skal foreligge geotekniske vurderinger fra fagkyndig, med de nødvendige godkjenninger, på at område har tilfredsstillende stabilitet. Vurderinger og eventuelt tiltak skal utføres av fagkyndige.

Bygninger under 3 m.o.h. må vurderes opp mot fremtidig havnivåstigning og stormflo.

Hvis det etableres nye tiltak i tilknytning til vassdrag, skal følger for områdene nedstrøms i vassdraget vurderes. Kulverter og bruer er særlige kritiske punkt. Følger av fremtidig flom i vassdrag skal beregnes med et klimapåslag på minst 20%.

1.4 Teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3)

1.4.1 Veg- og trafikkanlegg

Ved all regulering skal behov for gang- og sykkelvei eller fortau vurderes. Etablering av grønnstruktur i tilknytting til trafikkanleggene skal også vurderes.

Retningslinjer:

Skillet mellom offentlige og private anlegg fastsettes i den enkelte reguleringssak.

Før nye områder for bygg og anlegg tas i bruk bør hovednett for sykkel være etablert i nødvendig utstrekning.

Tilrettelegging for fremtidige turveier skal ligge til grunn for all videre planlegging.

1.4.2 Kollektivtrafikk

I kollektivknutepunktet skal det settes av plass til et innendørs venterom. Tilknytningen for gående og syklende til kollektivknutepunktet skal prioriteres. Det skal etableres parkeringsplasser for sykkel og for scooter i nært knutepunktet.

Innenfor område næringsbebyggelse BN skal det avsettes plass til parkering for reisende som skal videre med kollektiv.

Innenfor sentrumsområde BS2 skal det settes av 125 m² til areal for teknisk hus og ladeinfrastruktur for fremtidig el-hurtigbåt. Området må ligge ved kaia.

1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energitilførsel

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder bør bruk av vannbåren varme eller andre alternative energiløsninger vurderes.

1.4.4 Renovasjon

Retningslinjer:

Mulighet for fellesløsninger for flere boenhetene bør vurderes.

For detaljplanlegging av renovasjonsanlegg skal Fosen Renovasjons retningslinjer legges til grunn.

1.4.5 Overvannshåndtering

Ved ny bebyggelse og/eller større ombygginger/rehabiliteringer (fortetting eller nye områder) gjelder følgende hovedprinsipper:

- Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
- Andel tette flater skal søkes minimalisert og naturlige flomveier skal bevares så langt det lar seg gjøre. Det må vurderes evakueringsløp (vannveger) på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.
- Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden.

Retningslinjer:

Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger. Muligheten for åpning av bekkeløp skal vurderes, sammen med behovet for fordrøyningsbasseng.

1.5 Byggegrense (§11-9 nr.5)

1.5.1 Byggegrense elv/bekk

Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere bekkeløp/vassdrag enn 10 meter.

Retningslinjer:

Vegetasjon/beplantning mellom byggegrensen og elv/bekk skal opprettholdes mest mulig.

Sikkerhetssonen/vegetasjonsbeltet er satt til 10 meter, i hht. Landbruksdirektivet. I dette vegetasjonsbeltet skal vegetasjon og trær ivaretas.

1.5.2 Byggegrense samferdsel

Byggegrense mot kommunal veg fastsettes til 15 meter fra senterlinje veg. Byggegrense mot fylkesveg fastsettes av vegeier.

1.5.3 Byggegrense høyspenningsanlegg

Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler, lekeplasser og lignende, skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høyspentlinjer < 66kV. I Vanvikan har vi et distribusjonsnett med 24kV. Avstandene gjelder tilsvarende ved bruksendring til nevnte formål. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så godt som mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

1.6 Krav til bebyggelse og uterom (§11-9 nr.5)

1.6.1 Grad av utnytting

Til grunn for utarbeidelse av boligområder skal tetthet tilsvare:

- Boligtetthet på sone 1 (500 meter fra sentrum) skal tilsvare 5 boenhet per daa.
- Boligtetthet på sone 2 (**B1** og **B3**) skal tilsvare 2,5 boenhet per daa.
- På **B2** skal det etableres 10 boenheter tilpasset landskapet.
- Boligtetthet på sone 3 (**B4**) skal tilsvare 1 boenhet per daa.

Reguleringsplan	Bolig-potensial	Boligtypologi	Størrelse og boligtetthet
Korpan / B4	40	Rekkehus, eneboliger	(ca 40 daa) 1 bolig per daa
Øvre Arnfjæra / B1	30	Rekkehus, eneboliger, to-/firemannsboliger	(ca 12 daa utenfor hensyssone) 2,5 bolig per daa
Høgte (tidligere Ratvikdalen boligfelt)	20	Leiligheter, rekkehus, eneboliger	(ca. 4,5 daa) 5 boliger per daa
Ratvikdalen sør / B3	25	Rekkehus, eneboliger, to-/firemannsboliger	(ca 10 utenfor hensyssone) 2,5 bolig per daa

Høgte-Langbekken / B2	10	Rekkehus, eneboliger	< 1 bolig per daa
Konsentrert i sentrum (sentrumsformål)	?	Leiligheter, rekkehus	? boliger/daa 5 bolig per daa

I prosjekt hvor det etableres 6 boliger eller flere innenfor sentrumsområdene B1 og B2, skal en mindre andel boliger etableres med livsløpsstandard. Hvert område skal ivareta en variert boligtypologi.

For offentlige eller private formål BOP1-BOP4 skal det etableres en grad av utnytting på minst % BRA = 30-50 %.

Retningslinjer:

Planen vil ta høyde utvikling innenfor et 12 års perspektiv.

Ved etablering og rehabilitering av boliger skal mulighetene for universell utforming alltid vurderes. Målsettingen må avveies i forhold til natur/terreng og kulturminnevern.

1.6.2 Leke- og uteoppholdsareal

For minste uteoppholdsareal (MUA) gjelder følgende soneinndeling:

- Sone 1: Sentrumssone = 500 meter radius fra havna (**BS1, BS2**)
- Sone 2: Boligområder innenfor plangrensene som ligger mellom 500 - 1000 meter fra havna (**B1, B2, B3**)
- Sone 3: Boliger lengre bort fra sentrum enn 1000 meter (**B4**).

Krav til m2 MUA per boenhet	Sone 1	Sone 2	Sone 3
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger)	150 m ²	200 m ²	250 m ²
- tillegg per boenhet inntil 60 m2 BRA	30 m ²	40 m ²	50 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	100 m ²	125 m ²	150 m ²
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	75 m ²	100 m ²	150 m ²

Innenfor BOP1 skal det etableres et stort felles og tilrettelagt uterom hvor det kan være mulig å samle hele tettstedet. Uterommet skal fortrinnsvis etableres i nærheten av havna/sjøkanten.

Det skal også etableres flere mindre møteplasser på BOP1 og BS2. Områdene må ses i sammenheng. Plassene skal være varierte, både i utforming og størrelse, samtidig som at de skal kunne benyttes både på dagtid og på kveldstid.

Det skal etableres uteoppholdsareal for allmennheten innenfor sentrumsformålene BS1 og BS2. Uterommene/møteplassene må ha en utforming som gjør plassene egnet for alle.

I nye boligområder skal det pr. boenhet reguleres inn minimum 50kvm til lekeplass og andre friområder. Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, benk og noe fast dekke.

Større trær og annen verdifull vegetasjon bør så langt som råd tas vare på.

Retningslinjer:

Til grunn for krav om fysisk utforming, samt minste uteoppholdsareal (MUA) til felles og privat bruk, viser vi til Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.

Areal for barn skal være store nok, egnet for lek og opphold på ulike årstider. Arealene skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan avsettes på terreng eller som balkong, terrasse eller takterrasse. Det bør legges vekt på gode solforhold.

Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Inntil 30 % av MUA kan dekkes av uteareal på tak i sone A og sone B.

Takterrasse kan også regnes som uteoppholdsareal på BOP1, samt BS1 og BS2.

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved etablering og rehabilitering av kultiverte/opparbeidete uteoppholdsarealer, slik at arealene med utstyr/møblement i størst mulig grad er tilgjengelige. Målsettingen må avveies i forhold til natur/terreng og kulturminnevern.

Uteoppholdsareal i områder regulert til sentrumsformål, eller til offentlig eller privat tjenesteyting, skal planlegges slik at de er tilgjengelige for alle og med universelt utformede oppholds- og aktivitetsområder. Arealet bør gi mulighet for variert lek og samvær mellom barn og voksne og for fellesarrangementer

Lekeplasser og uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA). Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 og arealer for områdelekeplasser og felleslekeplasser som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen. Egnede arealer for barn og unge skal lokaliseres før boliger og veier plasseres.

- a) Nærlekeplassen skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter
- b) Områdelekeplasser skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter
- c) Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.

1.6.3 Parkering

Det skal innføres en minimumsnorm på antall parkeringsplasser innenfor en radius på 500 meter fra havna:

Parkeringsdekning i sentrumsområdet	Minimum ant. plasser
Enebolig	-
Rekke-/kjedehus	2

> 3 roms leilighet	1,75
< 2 roms leilighet	1,25
Kontor (pr. 100 m2 bruksareal)	2
Butikk (pr. 100 m2 bruksareal)	2,2
Industri/lager (pr. 100 m2 bruksareal)	0,5

Tiltakshaver/grunneier kan velge å betale kommunen et frikjøpsbeløp pr. manglende biloppstillingsplass. Ved nybygg eller større utvidelse/endring av eksisterende bygg, kan det betales et frikjøpsbeløp til kommunen per manglende biloppstillingsplass. Innbetalt beløp til kommunen for frikjøp av parkeringsplasser skal benyttes til bygging og drift av et kommunalt parkeringsanlegg i Ratvikdalen.

For skoler, barnehage, institusjoner, forsamlingshus og lignende skal kravet til parkeringskapasitet vurderes ved hvert enkelt tilfelle.

For parkering skal BOP2, BOP3 og BOP4 skal ses i sammenheng.

På BOP1 skal det opprettes parkeringsplasser for sykkel og scooter i henhold til Trøndelag fylkeskommunes norm for videregående skoler.

På BOP2 skal det opprettes sykkelparkering med minst 0,5 sykkelparkeringsplass per elev.

På BS1 og BS2 skal det opprettes sykkelparkering med minst 2 sykkelparkeringsplasser per 50 m² BRA. Fellesanlegg for sykkelparkering bør vurderes løst med takoverbygg.

Retningslinjer:

Alle reguleringsplaner skal tilstrebes fellesanlegg for parkering.

Ved alle utbyggingsprosjekter som krever opparbeidelse av mer enn 10 parkeringsplasser bør det også legges til rette for ladestasjon for elbil.

1.7 Krav til miljø og estetikk (§11-9 nr. 6)

1.7.1 Miljøkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520, skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planen.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

For byggeområder som ligger i gul støysone skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning før området kan benyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht. teknisk forskrift oppnås.

Før etablering av helikopterlandingsplass skal det utarbeides en detaljplan. I detaljplanen skal det produseres et støykart som tar høyde for sumstøy fra både helikoptertrafikk og eksisterende og fremtidig trafikk. Eventuelle støytiltak må påregnes prosjektet. Avbøtende tiltak mot støy skal utføres etter gjeldende krav.

Før tiltak i havneområdet ved havna eller LIV-bygget gjennomføres skal potensialet for forurensede masser vurderes.

1.7.2 Estetikk

De landlige og bymessige kvalitetene skal ivaretas.

Fremtidige planforslag skal innpasse fremtidig bebyggelse i landskapet. Bygninger skal plasseres på en måte som gjør at det er mulig å bevare vegetasjon mellom bebyggelsen. Kulturlandskapet skal hensynstas.

Kirka er et signalbygg som skal vises i terrenget.

For bygninger innenfor BOP1-BOP4 skal utformingen ta hensyn til naboområdenes behov og karakter. Byggene skal gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Varige materialer med høy håndverksmessig standard bør prioriteres.

Retningslinjer:

Den varierte naturen og verdifull nærheten til sjøen må ivaretas. For å bevare områdets tidsdybde og identitet må bebyggelsen trekkes vekk fra de mest kystnære arealene. Unntak er i sentrumskjernen/ved havna, hvor landskapet allerede er endret, og det er utviklet en egen identitet, både tilknyttet og løsrevet fra området rundt.

Fremtidige planforslag svare på spørsmål i forhold til landskapskarakter:

- Hvilken betydning får planforslaget på landskapskarakteren til delområdet(-ene) som blir berørt?*
- Vil landskapskarakteren svekkes, styrkes eller forbli uendret, og er eventuelle endringer akseptable?*

Nye tiltak eller videre detaljplanlegging må tilpasses berørte kulturminner slik at verdien ikke blir redusert.

Veger og gater skal tilpasses landskapet så mye som mulig, slik at det ikke blir liggende som et dominerende element. I den grad det er mulig skal fyllinger og skjæringer dempes. Vegen bør få en naturlig avslutning i terrenget.

Alle nye prosjekt, både bolig, offentlige bygg, industri og næringsliv, oppfordres til å satse på klimavennlige og estetiske bygg. Fremtidige byggeprosjekt anmodes om å benytte lokale og kortreiste råvarer. Det bør være en hovedregel at nye prosjekt skal vektlegge miljøvennlige materialer og naturlige kretsløp i utviklingen av områdene.

For næringsbebyggelse på BN skal tiltaket tilpasses landskapet/omgivelsene slik at det ikke blir visuelt ruvende.

B1: Kulturminnet må bevares med en utvidet sikringssone som sørger for at konteksten til kulturminnet blir tilstrekkelig bevart.

Ved endring av bebyggelsen innenfor LNFR-området med spredt bebyggelse, LS, bør eksisterende terreng, bekker og kantvegetasjon i størst mulig grad bevares.

1.7.3 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur

Områder med natur- og kulturverdier som er vurdert som verdifulle i landskapsanalyse, skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet, slik de er vektlagt i landskapsanalysen, opprettholdes og styrkes.

Mellom bebyggelsen i sentrum skal det etableres areal til grøntområder inntil og mellom bebyggelsen for å gi den estetisk verdi, styrke de visuelle linjene, og bidra til biologisk mangfold.

All opparbeidelse skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

B1 og B2 For boligområdene B1 og B2 skal virkninger og evt. avbøtende tiltak på naturmangfoldet innarbeides i detaljreguleringsplan. Forholdet til fremmede artene langs Fv. 755 må omtales. Anleggsarbeid skal foregå innenfor område regulert til bolig

Fremtidig reguleringsplan må vurdere behov og muligheter for flomsikringstiltak langs Langbekken. Følger av fremtidig flom må beregnes med et klimapåslag på minst 20%. Sikkerhetssone/vegetasjonsbelte langs bekken skal opprettholdes. Behov for særskilte flomsikringstiltak i Langbekken rett ovenfor Fv. 755 må vurderes spesielt.

BS1 og BOP1: For sentrumsområde BS1 og for offentlig/privat tjenesteyting på BOP1 skal kommende detaljreguleringsplaner undersøke om det er behov for tiltak i forhold til fremmede arter og rødlistearter.

Retningslinjer:

Ved fortetting og transformasjon skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Naturbaserte løsninger, eksisterende (våtmarker, naturlige bekker m.v.) eller nye (grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Beredskapsplan for å sikre materialer ved varsel om storm/orkan, stormflo kan vurderes.

1.7.4 Hensyn til vann og vassdrag

Nye bygge- og anleggstiltak skal utformes på en slik måte at økologisk og kjemisk tilstand i vann og vassdrag ikke forringes, jf. www.vann-nett.no. Avrenning fra tiltaket skal ikke medføre dårligere økologisk tilstand i vassdraget enn hva som framgår av foreliggende tilstandsregister.

Retningslinjer:

Tiltakets virkning på vassdragets økologiske og kjemiske tilstand skal dokumenteres i forbindelse med fradeling, regulering og byggesak. Kommunen kan stille krav til avbøtende tiltak og oppfølging/prøvetaking etter at tiltaket er etablert.

1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø (§11-9 nr. 7)

Bygninger og kulturmiljøer med historisk og estetisk verdi nevnt i Landskapsanalysen skal hensyntas i videre regulerings- og byggesaksbehandling.

2 Bebyggelse og anlegg (§11-7 nr 1 og §11-10)

2.1 Bolig (§11-7 nr 1 og §11-10)

For boligområder hvor det kreves reguleringsplan jf. punkt 1.1.1 og pbl. § 12.1, skal utbyggingsvolum fastsettes i reguleringsplanen. Det skal tas hensyn til klima- og energimål, jordvern, fortetningshensyn og forsvarlig investering og drift av offentlig infrastruktur.

Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak eller flatt tak.

- Ny bebyggelse med saltak skal utformes med takvinkel ikke mer enn 30 grader, med mindre annet er regulert.
- Mønehøyde skal ikke overstige 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hvis gesimshøyden ikke overstiger 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng, kan takvinkel på inntil 40 grader på saltak tillates.
- For bebyggelse med pulttak skal takvinkel ikke overstige 40 grader og øvre gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.
- For bebyggelse med flatt tak, skal en eventuell 4. etasje være minst 2 meter tilbaketrukket fra underliggende fasade, og gesimshøyden skal ikke overstige 10 meter for 3. etasje.

Fortetting skal sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse og tekniske infrastruktur i nærområdet.

Ved fortetting i eksisterende boligområder: Innenfor eksisterende boligområdet skal ny utbygging/påbygning følge hustype/plassering som i gjeldende regulering.

Detaljreguleringsplan for B1, B2 og B3 skal legge til rette for etablering av adkomst til strandsonen. Mulighetene for universell utforming skal vurderes som en del av planarbeidet.

Garasje for eneboliger tillates med inntil BYA/BRA = 50 m² og mønehøyde inntil 4,5 meter. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.

Retningslinjer:

Når nye utbyggingsområder planlegges bør det legges til rette for et variert tilbud av boliger i boligområdene, tilpasset ulike aldersgrupper og livsfaser. Behovet for boliger for personer med særlige behov dekkes fortrinnsvis i sentrale områder med godt tjenestetilbud.

Retningsgivende for fordeling av bolig skal i henhold til fordeling angitt i boligpolitisk plan være: 40% leiligheter/rekkehus og 60 % eneboliger.

Det bør legges til rette slik at alle har god adkomst til strandsonen. Skog skal bevares så godt som mulig mellom bebyggelsen.

I nye boliger skal det være en satsing på energieffektiviserende teknologi.

Sosiale møteplasser bør etableres på fellesareal i de tilfellene hvor avstand til møteplasser overstiger 400 m.

Avvik fra de takformer som er angitt skal undergis egen vurdering og beskrivelse av konsekvenser.

2.2 Fritidsbebyggelse (§11-7 nr 1 og §11-10)

For eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og 10-metersbeltet langs vassdrag gjelder:

Innhegning/stengsler eller innretninger av privatiserende art som kan virke begrensende på ferdsel, eller skjemmende i kultur- eller naturlandskapet tillates ikke.

Fornyng eller gjenoppbygging av naust skal ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornyng eller gjenoppbygging av brygge.

Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

Retningslinjer:

Det skal tas hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og utvidelse skal ikke medføre økt privatisering av strandsonen.

2.3 Sentrumsformål (§11-7 nr 1 og §11-10)

Innenfor sentrumsformål tillates småskala forretning/næringsvirksomhet, med arealbehov mindre enn 3000 m². Sentrumsområdene kan bygges ut med blandet innslag av boliger og sentrumsvirksomhet som naturlig hører til i et tettsted. Det forutsettes en høy utnyttingsgrad, på minimum 5 boliger pr daa byggeareal for bolig.

Området må tilrettelegges bedre i forhold til ferdsel for barn/unge, samt universell utforming. Det må tilrettelegges for gående og syklende, fortrinnsvis universelt utformet der dette er mulig.

BS2: Uterom/møteplasser på BOP1 og BS2 må tilpasses hverandre og trafikken.

Innenfor sentrumsområde BS2 skal det tilrettelegges for at hurtigbåtsambandet i fremtiden skal kunne bli et batterisamband. Areal for teknisk hus og ladeinfrastruktur på 125 m² må avsettes. Arealet må være lokalisert maks 100 meter fra ladetilkobling/kai. Teknisk hus krever adkomst for vanlig bil. Utforming og plassering må utredes ytterligere i kommende detaljreguleringsplan.

Retningslinjer:

Trafikk og myke trafikanter bør adskilles så mye som mulig.

SEFRAK-registrerte bygninger innenfor sentrumsformålene bør ikke berøres.

Første etasje i nye bygninger bør forbeholdes handel og publikumsrettet service.

Det bør søkes etablering av felles kundeparkering, gjerne i parkeringshus.

2.4 Offentlig / privat tjenesteyting (§11-7 nr 1 og §11-10)

BOP1: Området skal disponeres til tomt for fremtidig videregående skole.
Utnyttelse % BRA = 45 % Maksimum høyde 17,5 meter fra kote 3,5.

Bebyggelse tillates utformet med flatt tak. Fremtidige bygninger må ivareta siktlinjer mot fjorden. Det må også tas hensyn til kirkebygg bak området, slik at kirka fremdeles har en fremtredende plass i terrenget.

I detaljreguleringsplanen må det gjennomføres en trafikksikkerhetsanalyse av hele havna/sentrumområdet BS2. Forslag til tiltak skal beskrives. Det skal etableres tydelige skiller mellom myke og harde trafikanter. Det skal samtidig etableres en universelt tilgjengelig gang-/ sykkelvei fra havna til Vanvikan idrettshall.

Det må tilrettelegges for etablering av gangforbindelse vestover mot Arnfjæra, samt gode og tilgjengelige møteplasser for alle innenfor fremtidig detaljregulering.

Detaljreguleringsplan skal legge til rette for etablering av en større utendørs møteplass som er trafikksikker og universelt utformet. Uterom/møteplasser på BOP1 og BS2 må tilpasses hverandre og trafikken.

Med unntak av handicap-parkering skal all parkering tilknyttet område BOP1 løses gjennom parkering på SPA1, parkeringsområdet i Ratvikdalen.

Hvis fremtidig detaljplan legger opp til etablering av tiltak under 3 moh, eller endringer i havn/molo, må følgene på berørte områder utredes, spesielt med tanke på storm/orkan/stormflo, fremtidig havnivåstigning og klimaendringer.

Behov og muligheter for flomsikringstiltak langs Utistubekken og Nylendbekken må vurderes. Bygninger/anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

BOP2: Området skal disponeres til tomt for fremtidig grunnskole.

Utnyttingen skal utgjøre % BRA = 40-50 %. Maksimum høyde 9,5 meter fra planert terreng. Bebyggelse tillates utformet med saltak eller flatt tak

Adkomst til området for gående/syklende må forbedres. Vegen ned til Fv. 755 bør om mulig breddetvites, og det må etableres et trafikksikkert alternativ som adskiller barn/unge fra øvrig trafikk.

BOP3: Området skal disponeres til tomt for fremtidig parkering knyttet til skole/barnehage og/eller fremtidig barnehage.

Utnyttingen skal ikke overskride % BRA = 80 - 100 %.

BOP4: Området skal disponeres til tomt for fremtidig barnehage.

Utnyttingen skal utgjøre % BRA = 40-50 %. Maksimum høyde 9,5 meter fra planert terreng. Bebyggelse tillates utformet med saltak eller flatt tak

Adkomst til området for gående/syklende må forbedres. Vegen ned til Fv. 755 bør om mulig breddetvites, og det må etableres et trafikksikkert alternativ som adskiller barn/unge fra øvrig trafikk.

Behov og muligheter for flomsikringstiltak langs Utistubekken og Nylendbekken må vurderes. Muligheten for åpning av bekkeløp ved etablering av nye tiltak, samt muligheter og behov for fordrøyningsbasseng, skal undersøkes og begrunnes.

Tiltak innenfor området må gjennomgå en vurdering av konsekvensene på flom/erosjon nedstrøms som følge av nye tiltak. Kulverter og bruer er særlige kritiske punkt. Følger av fremtidig flom må beregnes med et klimapåslag på minst 20%.

Retningslinjer:

Det må ligge estetiske kvaliteter til grunn for utforming.

For vurdering av snø-/sørpe-/jord-/løsmasseskred kan det være tilstrekkelig med befarings, såfremt ingen uventede funn skulle oppstå. Det vil kunne oppstå krav om grunnundersøkelser.

2.5 Næringsbebyggelse (§11-7 nr 1 og §11-10)

Ny næringsbebyggelse må tilpasses landskap/omgivelser. Betydning på landskapskarakteren må omtales.

BN: Utnyttelse % BRA = 60-80 % Maks tillatt høyde er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse tillates utformet med flatt tak.

Fremtidig reguleringsplan må legge til rette for en god tilknytning til gang-/sykkelvegnettet.

Tiltaket må ikke berøre bekkeløpet Bjørkudalsbekken/ Ramdalsbekken og eventuelt naturmangfold innenfor bekkens tilgrensede areal. Muligheten for flom fra Bjørkudalsbekken, Ramdalsbekken eller Sagfjærbekken må sikres. Det må også redegjøres for tiltakets påvirkning på fremtidige flommer, inkludert et klimapåslag på minst 20 %.

Retningslinjer:

Området er tenkt for etablering av fremtidig bensinstasjon og/eller ladepunkt for el-biler.

Det skal ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon.

Det skal ikke legges til rette for skilting eller reklame som kan være forstyrrende på trafikken.

2.6 Idrettsanlegg (§11-7 nr 1 og §11-10)

To eksisterende idrettsanlegg videreføres i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

2.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (§11-7 nr 1 og §11-10)

BAB - Renseanlegget: Området er tenkt for etablering av fremtidig renseanlegg for Vanvikan.

Detaljreguleringsplan må undersøke påvirkning på naturmangfold. Avbøtende tiltak må gjennomføres om nødvendig.

I fremtidig detaljreguleringplan må det legges til rette for at det kan etableres en forbindelseslinje øst – vest. Vurdering av mulighetene må være en del av planen.

Eventuelle tiltak under 3 moh må vurderes opp mot fremtidig havnivåstigning, storm/orkan og stormflo. Anlegget skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Flomberegninger skal inkludere et klimapåslag på minst 20%. Behov og muligheter for flomsikringstiltak langs Langnesbekken må vurderes, og tiltak i Langnesbekken rett ovenfor Fv. 755 må diskuteres. Muligheter for åpning av bekkeløpet skal vurderes.

Retningslinjer:

For skredvurderinger vil det kunne være tilstrekkelig med befaring på reguleringsplannivå, såfremt ingen uventede funn skulle oppstå. På byggesaksnivå vil det kunne oppstå krav om grunnundersøkelser

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2 og §11-10)

Etablering av fremtidig gang-/sykkelveg langs Fv. 755 fra LIV-bygget til Drakestranda, skal etableres i henhold til vegnormal N100 fra Statens vegvesen.

Retningslinjer:

Samleveger bør utformes i henhold til vegnormalen i håndbok N100 Veg- og gateutforming. Samleveger skal ha en stigningsgrad som tilfredsstiller prinsippene for universell utforming.

3.1 Parkering (§11-7 nr 2 og §11-10)

SPA1 - parkeringsområdet: Fremtidig detaljreguleringsplan må undersøke om det er behov for tiltak i forhold til fremmede arter og rødlistearter. Tiltaket må sikres mot følger av flom fra Ratvikbekken. Ved planlegging av tiltaket skal mulighetene for åpning av bekkeløpet utredes.

Utnytting på tomta fastsettes til % BRA = 80-100% med maksimum høyde 8 meter fra planert terreng. Eventuelle bygninger/anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Området må tilrettelegge for universell utforming. Egne plasser for funksjonshemmede skal settes av.

SPA2 - pendlerparkeringen:

Hvis vestlige del av område SPA2 forsvinner som et resultat av etablering av helikopterlandingsplass, må handikapplasser relokalières/erstattes.

4 Grønnstruktur (§11-7 nr. 3 og §11-10)

I områder vist som grønnstruktur, herunder friområde, naturområde og turdrag, kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi.

Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold, og skal tas vare på. Fremtidig tilrettelegging må vurdere om det er mulig å legge til rette for universell utforming. Fysisk tilrettelegging må ikke gå på bekostning av naturopplevelser.

Tiltak skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Retningslinjer:

Det bør etableres natursti langs kysten, både i Arnfjæra og over Langnesberget mot Lyngbukta. Tilgang til gode rekreasjonsområder er et viktig kriterium ved valg av bosted og næringsetablering. Det må samtidig redegjøres for parkeringsmuligheter som kan etableres i tilknytning til disse naturstiene.

Naturstier bør etableres som et helhetlig grøntdrag, og gir gode betingelser for fisk, vilt og flora/fauna. I strandsonen skal allmennhetens friluftsliv, landskap og biologisk mangfold prioriteres.

GF1 - Arnfjæra: Virkning på naturmangfoldet må vurderes før tiltak blir gjennomført. Evt. tilrettelegging skal forbedre naturmangfoldets vilkår.

GF2 - Tæveberga: Området ligger i kontakt med Utistubekken og Ratvikbekken. Før eventuelle inngrep i landskapet/undergrunnen må det redegjøres for hvilken påvirkning dette vil kunne ha på flom, erosjon og skred nedstrøms. Fremtidig flom skal beregnes med et klimapåslag på minst 20%.

5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§11-7 nr. 5 og §11-11)

Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig, ervervs, og fritidsbebyggelse inngår i planen. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus kan tillates etter ordinær byggesøknad.

Gjenoppbygging av bebyggelse etter brann tillates. Ved en eventuell gjenoppbygging må nye bygg tilpasses området på tilsvarende måte som tidligere bebyggelse har gjort, både med tanke på størrelse og høyde på bygget.

5.1 Landbruks-, natur-, friluftsmål samt reindrift – LNFR (§11-7 nr. 5 og §11-11)

LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag:

Dette er areal for landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det tillates kun tilretteleggingstiltak for friluftslivet og å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder T-1443 om plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005.

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom kan tillates hvor formålet ikke er til hinder for landbruksdriften etter landbruksmyndighetens skjønn og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling av eiendommen. Fradeling av eksisterende gårdsbebyggelse til boligformål kan godkjennes der det foreligger avtale om videresalg av restarealer (landbruksarealer) til andre bruk i drift som godkjennes av landbruksmyndigheten etter jordloven.

5.1.1 Våningshus nr. 2 på landbrukseiendom

Det tillates bygging av våningshus nr. 2 (kårhus) der det av hensyn til drift av eiendommen er nødvendig med to våningshus på bruket. Hvor en finner at behovet for våningshus nr. 2 er til stede, skal følgende gjelde:

Våningshuset utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet samt tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

For nye bygg (skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus o.l.) og utvidelse av eksisterende enhet må det være et driftsmessig behov.

Retningslinjer:

Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

L1 – Balstad steinuttak: Området skal tilbakeføres til landbruksformål.

5.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)

LS – Korpan II:

Der hvor det er mulig skal området tilbakeføres til jordbruk/skogsbruk/natur. For eiendommer med eksisterende bebyggelse registrert som helårsbolig i matrikkelen gjelder følgende bestemmelser:

- Det tillates påbygg, tilbygg og ombygging av bebyggelsen, samt garasje, frittliggende boder og liknende. Maks %-BYA = 30 % av netto tomt, maks BRA = 500 m². Det tillates ikke nye boenheter.
- Tiltak må ikke være i strid med viktige sikkerhets-, landskaps-, jordvern- og naturvern hensyn. De skal ikke være dominerende i landskapet. Det skal tas hensyn til omgivelsene med tanke på form, farge, plassering og størrelse.
- Våningshus nr. 2 på landbrukseiendom er tillatt etter bestemmelsene angitt i punkt 5.1.1.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-7 nr.6 og §11-11)

VFE - Ferdsel i sjø: Overgangssonen mellom land og sjø skal være tilgjengelig for alle. Hvis tiltak går ned i havbunnen må potensiale for kvikkleire kartlegges av fagkyndige på forhånd.

VS - Småbåthavn LIV-bygget: Detaljreguleringsplan må undersøke påvirkning på fiskeslag og sjøpattedyr i Vanvikbukta, og vurdere naturmangfoldet ved Asbjørgbekken.

Tiltaket må tilrettelegges for universell utforming. Fremtidig detaljregulering må sikre at det blir etablert en universelt utformet adkomst til anlegget

Tiltaket må vurderes opp mot fremtidig storm og stormflo.

