

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR SETER/ HINDREM

1. Fellesbestemmelser.

- 1.1. Kommunedelplanen skal legges til grunn for all planlegging, forvaltning og utbygging innenfor planområdet, sammen med reglene i plan- og bygningsloven og gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner.

Bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-4 er uthevet med **fet skrifttype**. Bestemmelser som er skrevet med vanlig halvfet skrifttype er ikke rettslig bindende etter plan- og bygningsloven, men skal være retningsgivende for forvaltningen og gir opplysninger om bestemmelser i annet lovverk.

- 1.2. Følgende reguleringsplaner/ bebyggelseplaner skal fortsatt gjelde framfor kommunedelplan Seter/ Hindrem:

Seter boligfelt	Vedtatt: 19.02.79
Seter industriområde	Stadfestet: 07.11.84
Hindrem kirkegård	Vedtatt: 06.03.96
Seter boligfelt II	Vedtatt: 16.11.94
Orsand hyttefelt	Vedtatt: 05.05.99
Skålhåmmåren hyttefelt	Vedtatt: 06.10.99
Amborneset aktivitet- og fritidssenter	Vedtatt: 19.02.03

I områder som avsettes til framtidige byggeområder innenfor gjeldende reguleringsplaner, skal likevel kommunedelplanen legges til grunn for arealforvaltningen.

- 1.3 Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse langs sjø. Forbudet gjelder inntil 100M fra strandlinjen målt ved alminnelig høyvann med mindre området inngår i reguleringsplan.

2. Byggeområder

GENERELT FOR BYGGEOMRÅDENE.

- 2.1 Innenfor de områdene som er avsatt til framtidige byggeområder kan tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 81, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke igangsettes før det foreligger vedtatt bebyggelsesplan.
- 2.2 Tiltak som nevnt i punkt 2.1 kan ikke settes igang før utbyggingsområdet har tilfredsstillende avkjørsels-, kjøre forhold, vannforsyning, avløpsløsning og elektrisitetsforsyning.
- 2.3 Ved byggesøknad for alle næringseiendommer bør det lages en utomhusplan som viser plassering av bygning, adkomst og vegarealer, parkering, lagerområde, uteoppholdsarealer og vegetasjon som er planlagt opparbeidet på tomten.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG.

- 2.4 Innenfor byggeområder for boliger skal det avsettes tilstrekkelige arealer for felles uteopphold og lekearealer for barn og ungdom. Lekeareal skal ha trafikkssikker adkomst og plassering. Lekeareal skal ha solrik plassering og være skjermet mot vind, støy, forurensing og annen helsefare.
- 2.5 Innenfor eksisterende byggeområder for bolig som ikke omfattes av en vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er det tillatt med foretting til boligformål dersom utbyggingen tilfredsstiller følgende krav:
- Tomteutnyttingen skal ikke overstige BYA=30 %.
 - Det skal være minimum 1½ parkeringsplass pr. boligenhet.
 - Hovedform og størrelse på nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
 - Hver bolig bør ha tilgang til minimum 50m² felles eller privat uteareal som er godt egnet for uteopphold.

- 2.6 Framtidige byggeområder for boliger er merket B1 og B2 og B3. Områdene skal nyttes til tradisjonell eneboligbebyggelse med frittliggende boliger. Før B1 utbygges skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan.

BYGGEOMRÅDER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET.

- 2.7 Byggeområder for næringsvirksomhet skal nyttes til industri, verksted og annen produksjons- og tjenestevirksomhet. Det er ikke tillatt å kombinere bruken med andre reguleringsformål. De stedene hvor industri-områder grenser mot boligbebyggelse skal det avsettes tilstrekkelig areal til parkbelte eller annen skjerming mellom formålene.

BYGGEOMRÅDER FELLESNAUST.

- 2.8 NA1 er knyttet til eksisterende hyttefelt på Orsand samt H1
NA2 er knyttet til hyttefelt H3, og skal anlegges i tilknytting til eksisterende naustområde.

BYGGEOMRÅDER FRITIDSBEBYGGELSE

- 2.9 For området mellom Rv. 755 og sjøen er ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt, (unntatt er nytt byggeområde for fritidsbebyggelse)

BYGGEOMRÅDE UMLEIEHYTTER.

- 2.10 For området HY1 kan det oppføres inntil 5 utleiehytter med inntil 80 m2 grunnflate. Området skal ha avkjørsel fra Rv. 755. Før utbygging kreves det godkjent reguleringsplan.

3. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder.

- 3.1 Områdene skal nyttes til landbruksdrift, natur- og friluftsområder.

Det er ikke tillatt med spredt utbygging av boliger, fritidshus eller næringsvirksomhet innenfor LNF-området, bortsett fra kårboliger tilknyttet gårdsbruk hvor boligen ikke fradeles eiendommen. Årsaken til forbudet er hensynet til landbruksdrift, natur- og miljøvern-interesser, kulturlandskapsvern og samlet areal- og transportøkonomi.

- 3.2 Friluftsområder.

Allmennhetens rett til friluftsområdene skal sikret gjennom privatrettslige avtaler.

- 3.3 Opprusting av tidligere ferdselsårer i kulturlandskapet.

Tiltaket medfører ikke meldeplikt, men kommunen vil være behjelpelig med å utarbeide opprustingsplan vedr. søknad om statlige kulturlandskapsmidler.

- 3.4 Mikroraftanlegg.

Tiltaket er meldepliktig etter vannressursloven og skal sendes Fylkesmannen og NVE. Bygninger er meldepliktig etter plan- og bygningsloven, og sendes kommunen.

4. Områder som er båndlagt.

- 4.1 Områdene er eller skal båndlegges for vern av kulturminner med hjemmel i plan- og bygningsloven eller lov om kulturminner. Innenfor områdene skal tiltak som er meldepliktige etter plan- og bygningsloven legges fram for kulturminne-myndighetene for uttalelse før kommunen behandler søknaden. Alle kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner.

5. Områder for særskilt bruk i sjø og vassdrag.

- 5.1 I områder som er avsatt til badeplasser, havn og småbåthavn, skal det ikke settes i verk tiltak som er i strid med denne bruken eller som vil vanskeliggjøre utnyttelsen.

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

- 6.1 Mindre tiltak på vegnettet kan skje etter vedtatt bebyggelsesplan.

- 6.2 Rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn ved behandlingen av avkjørselssøknader innenfor planområdet. For kommunale veger legges rammeplanens holdningsklasse D til grunn for behandlingen.