



PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplan 2012-2025



Vedtatt i Bjugn kommunestyret xx.xx.2012, sak 12/xx

INNHold

Kapittel 1 Virkeområde, hjemmelsgrunnlag og forhold til eksisterende planer .. 4

§ 1-0 Generelt.....	4
§ 1-1 Virkeområde.....	4
§ 1-2 Hjemmelsgrunnlag	4
§ 1-3 Forholdet til eksisterende planer	1

Kapittel 2 Generelle bestemmelser til arealformål (pbl § 11-9)..... 6

§ 2-1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 3).....	6
§ 2-2 Krav om utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)	6
§ 2-3 Krav til løsning for vannforsyning, avløp, veg og annen transport (pbl. § 11-9 nr. 3).....	7
§ 2-4 Rekkefølgekrav - samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 4) .	7
§ 2-5 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)	8
§ 2-6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6).....	9
§ 2-7 Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr.7)	9
§ 2-8 Forhold som skal belyses i videre reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8).....	10

Kapittel 3 Spesielle krav til områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og Forsvaret (pbl § 11-10)..... 12

§ 3-1 Utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10 nr. 1).....	12
§ 3-2 Fysisk utforming av anlegg (pbl. § 11-10 nr. 2)	12
§ 3-3 Arealer til offentlige formål eller fellesareal (pbl. § 11-10 nr. 3)	12
§ 3-4 Strenghetsklasser for avkjørsler til veg (pbl. § 11-10 nr. 4)	12
§ 3-5 Områder hvor Forsvaret i medhold av pbl 20-4 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg (pbl. § 11-10 nr. 5)	13

Kapittel 4 Spesielle krav til områder for landbruk-, natur- og friluftsliv samt reindrift (LNFR-områder) og bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11) 13

§ 4-1 Omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift (pbl. § 11-11 nr. 1)	13
§ 4-2 Om spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i LNFR-områder (pbl. § 11-11 nr. 2)	13

§ 4-3 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3)	15
§ 4-4 Tillatelse til bygninger og anlegg m.v. for landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsl til sjøs i 100-metersbeltet (pbl. § 11-11 nr. 4).....	16
§ 4-5 Om bygge- og anleggstiltak i 100-meterssonen langs vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5).....	17
§ 4-6 Ferdsl i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen (pbl. § 11-11 nr. 6)	17
§ 4-7 Tillatte artsgrupper eller arter av akvakultur som kan etableres (pbl. § 11-11 nr. 7).....	17
Kapittel 5 Hensynssoner	18
§ 5-1 Sikringssoner (pbl. § 11-8 pkt. a).....	18
§ 5-2 Støy (pbl. § 11-8 pkt. a)	18
§ 5-3 Faresoner (pbl. § 11-8 pkt. a)	19
§ 5-4 Soner med særlig krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 pkt. b).....	21
§ 5-5 Soner med særlig krav med hensyn til primærnæringer, natur og miljø (pbl. § 11-8 pkt. c) (Angitte hensynssoner)	21
§ 5-6 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8 pkt. d).....	21
§ 5-7 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. (pbl. § 11-8 pkt. e)	22
§ 5-8 Soner hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (pbl. § 11-8 pkt. f)	22
Kapittel 6 Retningslinjer	23
6-1 Områder for bebyggelse og anlegg.....	23
6-2 Områder for landbruk, natur, friluftsliv samt reindrift	24
6-3 Bruk og vern av sjø og vassdrag	24
6-4 Energi og klima	25
6-5 Hensynssoner	25

Kapittel 1 Virkeområde, hjemmelsgrunnlag og forhold til eksisterende planer

§ 1-0 Generelt

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er gitt i dette dokumentet, kapittel 1 - 5.

Retningslinjer til planen er gitt i kapittel 6.

§ 1-1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel i Bjugn kommune 2012-2025, slik denne framgår av hovedplankart og delplankart og vedtatt av Bjugn kommunestyre xx.xx.2012.

§ 1-2 Hjemmelsgrunnlag

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

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

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

§ 11-10. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4

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

1. at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivarettatt,
2. fysisk utforming av anlegg,
3. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal,
4. lokalisering, bruk og streghetsklasser for avkjørsler til veg,
5. i hvilke områder Forsvaret i medhold av § 20-4 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.

§ 11-11. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6

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

1. omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i § 11-7 første ledd nr. 5,
2. at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen,
3. bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn,
4. å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdseil til sjøs,
5. at det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstilltak. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen,
6. ferdseil i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen,
7. hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres.

Kommuneplankartene og planbestemmelsene er vedtatt med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27.06.2008. Planbestemmelsene er bindende for arealbruken og gir direkte rettsvirkninger. Det innebærer rettigheter og plikter for grunneiere og utbyggere. Videre gir kommuneplankartet hjemmelsgrunnlag for kommunens behandling av enkeltsaker vedrørende vern og utbygging. Arealdelen er styrende for all videre fysisk detaljplanlegging og utbygging i kommunen, og behandling av alle enkeltsaker må forholde seg til de føringer og begrensninger som ligger i denne.

I tillegg er det for enkelte tema utarbeidet retningslinjer, kap. 6, som ikke er juridisk bindende, men som er veiledende overfor tiltakshavere og arealforvaltningsmyndighetene.

§ 1-3 Forholdet til eksisterende planer

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

§ 1-5. Virkninger av planer

Virkingen av vedtatt plan etter denne lov for videre planlegging, forvaltning og vedtak om virksomhet, utbygging og vern framgår av bestemmelsene for de enkelte plantypene, jf. §§ 6-3, 8-2, 8-5, 11-3, 11-6 og 12-4.

Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

§ 34-2. Overgangsbestemmelser til plandelen

Gjeldende fylkesplan, kommuneplan, herunder arealdel av kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan gjelder inntil de blir endret, opphevet, erstattet eller satt til side av ny plan etter denne lov.

Kommunale forskrifter og vedtekter gjelder inntil de erstattes av nye planbestemmelser, forskrifter eller vedtekter. Kommunale vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3, § 67 nr. 3, § 69 nr. 4, § 78 tredje ledd, § 85 tredje ledd og § 91a første ledd faller bort senest åtte år etter ikrafttredden av denne lov. Kommunen kan gi dispensasjon fra vedtekter etter reglene i kapittel 19.

Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner, skal de planer som i henhold til § 5-8 fortsatt skal gjelde, gis fortrinn.

Kapittel 2 Generelle bestemmelser til arealformål (pbl § 11-9)

§ 2-1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 3)

I områder avsatt til eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 20-1 pkt. a, d, g, k og l samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jfr. § 12-1.

Unntatt fra dette plankravet er mindre områder (inntil 5 eneboligtomter eller 5 enkelttomter for fritidsbebyggelse med innbyrdes avstand mellom tomtene på ikke over 30 meter samt ny næringsvirksomhet med inntil 100 m² bebygd areal og maksimalt 2 etasjer) hvor det, etter det kommunens vurdering, ikke er nødvendig for å kunne vurdere interne arealdisponeringer og påvirkning på omgivelsene. I slike saker forutsettes en utvidet varsling av berørte eiendommer og andre med rettigheter i området. Unntaket gjelder ikke innenfor vedtatt byggegrense langs sjøen.

Unntatt fra dette plankravet om reguleringsplan gjelder også følgende tiltak innenfor slike områder:

- ∞ Oppføring av tilbygg, påbygg og underbygg som ikke innebærer endring av eksisterende virksomhet eller etablering av ny virksomhet.
- ∞ Oppføring av garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse
- ∞ Bruksendring til boligformål for inntil 4 boenheter innenfor eksisterende bygning
- ∞ Hovedombygging av eksisterende bygning, konstruksjon eller anlegg
- ∞ Fasadeendring
- ∞ Riving av bygning, konstruksjon eller anlegg
- ∞ Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- ∞ Mindre terrenginngrep
- ∞ Innhegning mot vei
- ∞ Plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.
- ∞ Anlegging av veg og parkeringsplass for eiendommenes bruk

§ 2-2 Krav om utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale iht. pl.b.l § 17-1 innenfor alle delplanområder før søknad om byggetillatelse kan fremmes.

- ∞ Utbyggingsavtaler skal benyttes i de tilfeller der kommunen skal overta teknisk infrastruktur, og er obligatorisk for alle tiltak som gir en utbygging på mer enn seks boliger/boenheter. Hovedprinsippet er at utbygger skal bekoste all nødvendig teknisk og grønn infrastruktur innenfor planområdet.
- ∞ For mindre prosjekter, for næringsbygg/offentlige institusjoner og for hytte- og turistutbygging skal bruk av utbyggingsavtale vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- ∞ Utbyggingsavtalen skal bygge på reguleringsplanen og kan ikke vedtas før reguleringsplanen for det aktuelle området er endelig vedtatt. Ved senere endringer av reguleringsplan skal det også gjøres nødvendige endringer i utbyggingsavtalen.
- ∞ Arbeid med utbyggingsavtale skal som hovedregel foregå parallelt med reguleringsprosessen.
- ∞ Alle private byggherrer som inngår utbyggingsavtale med Bjugn kommune må forholde seg til vedtatte kommunale planer, vedtekter, forskrifter og retningslinjer som berører de aktuelle utbyggingsområdene.

§ 2-3 Krav til løsning for vannforsyning, avløp, veg og annen transport (pbl. § 11-9 nr. 3)

Utbygging innenfor områder avsatt til eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg kan i medhold av pbl. § 18-1, ikke finne sted før tekniske anlegg eller andre forhold av betydning for viktige samfunnsinteresser er utredet og godkjent etter gjeldende regelverk.

I offentlig etablerte fiskerihavner foreligger det tinglyste grunneiererklæringer med klausulerte landareal til havne- og næringsretta fiskeriformål som forutsetning for statlig tilrettelegging og utbygging av fiskerihavnene.

§ 2-4 Rekkefølgekrav - samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 4)

Der kommunen og/eller øvrige sektormyndigheter bestemmer, kan det bli satt rekkefølgekrav som sikrer ivaretagelse av følgende forhold før bygge- eller brukstillatelse blir gitt:

- ∞ Trafikkforhold:
 - Adkomstveg
 - Kryssløsninger, frisktssoner m.m.
 - Trafikksikkerhetstiltak som G/S-veg, fotgjengerfelt, under/overganger m.m.
 - Tilrettelegging for kollektivtrafikk, eks. busslomme
 - Trafikkanalyse
- ∞ Vann og avløp:
 - Tilgang på nok og godt drikkevann (krav om godkjenning fra mattilsynet)
 - Tilgang på tilstrekkelig brannvann
 - Avløpsanlegg, svartvann/gråvann og overvannshåndtering
 - Resipientforhold/resipientundersøkelse
- ∞ Øvrig infrastruktur:
 - Sikker el-forsyning
 - Tilknytning til høyhastighets kommunikasjonsnett
- ∞ Helse- og trivsel:
 - Utomhusplan
 - Tilgang til områder for rekreasjon, lek og friluftaktiviteter.
 - Universell utforming
- ∞ Miljømessige forhold:
 - Lukt, støy, støv og rystelser.
 - Forurensning til vann og jord
 - Biologisk mangfold
 - Friluftsliv
- ∞ Samfunnssikkerhet og beredskap:
 - Geotekniske forhold, grunnundersøkelser
 - Hydrologi (vannføringer, flomnivåer m.m.)
 - Kapasiteter i overvannssystemer og bekkelukking
 - Tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopping/overbelastning av overvannssystem/bekkelukking
 - Sikringsanlegg mot flom, oversvømmelser og skred
- ∞ Eiendomsmessige forhold
 - Dokumentasjon av grenser, rettigheter, heftelser m.m
 - Oppgradering av kartgrunnlag

- ∞ Kulturminner og kulturmiljøer
 - Registreringer og dokumentasjon
- ∞ Estetiske forhold
 - Tiltakets egenvirkning samt påvirkning av de nære omgivelser og landskapet
- ∞ Energi og klima
 - Transportbehov
 - Vannbåren varme
 - Energiløsning
 - Klimaregnskap

Opplistingen er ikke uttømmende.

Ved vurderingen av nye, større utbyggingsområder vil det dessuten kunne stilles krav om at det dokumenteres tilgang til nødvendige samfunnstjenester som helse- og sosialtjenester, barnehager, skoler/skolefritidsordning.

§ 2-5 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)

Der ikke annet er fastlagt, gjelder byggegrenser fastsatt i reguleringsplan/bebyggelsesplan eller i medhold av Veglovas bestemmelser.

På strekningen Mølnargårdselva til Stuanes hvor byggegrensen er lagt langs strandlinjen, skal det legges vekt på å sikre allmenne interesser og aktivitetsområder selv om hovedformålet er boligbygging.

Langs sjøen er det fastsatt egen byggegrense som framgår av hovedplankartet og delplankartene. Innenfor denne byggegrensen gjelder bygge- og delingsforbudet i henhold til plan- og bygningslovens § 1-8, tredje avsnitt.

Utbyggingsvolum, byggehøyde og liknende for primærbebyggelse skal fastsettes i reguleringsplaner.

For frittliggende bebyggelse skal det avsettes og opparbeides minimum 200 m² egnet uteoppholdsareal pr. enebolig. For flerleilighetshus skal det avsettes og opparbeides minimum 50 m² egnet uteoppholdsareal pr. leiligheter.

For konsentrert småhusbebyggelse bestående av bygninger med flere enn to leiligheter skal det avsettes og opparbeides minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. leilighet, hvorav minst halvparten skal være på egen tomt eller seksjon.

For blokk og terrassert bebyggelse skal det avsettes og opparbeides minimum 25 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav inntil 10 m² kan være på balkong. Kravet kan oppfylles i form av fellesareal, og da skal minimum 10 m² av fellesarealet opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal pr. boenhet.

Uteoppholdsarealene skal ha gode sol- og lysforhold.

Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.

Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal

Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning

Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg

§ 2-6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6)

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

- ∞ Ved behandlingen av plan- og byggesaker skal det legges vekt på bevaring av kulturlandskap, strandsoner og landskapssiluetter. Det kan stilles krav til fasadenes utførelse med hensyn til form og materialvalg.
- ∞ Ved tiltak nær verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer, skal det legges særlig vekt på tilpasninger av nye tiltak slik at de harmonerer med omgivelsene.
- ∞ For etablering av nye nærings- og forretningsbygg eller bruksendring til slike formål skal all skilting og reklame beskrives i skiltplan som forelegges kommunen for godkjenning.
- ∞ Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak, også for påkrevde støydempende tiltak.
- ∞ Ved søknader om oppføring av tilbygg, garasjer og uthus skal det legges vekt på et estetisk uttrykk som er tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Det skal legges vekt på å sikre sammenhengende grønnstrukturer som binder områder med spesielle kvaliteter og muligheter for lek, aktiviteter, opplevelse og rekreasjon best mulig sammen og gjør at brukerne av disse områdene enkelt og sikkert kan utføre sine aktiviteter.

For større boligutbygginger og næringsformål eller offentlig formål, kan kommunen kreve at det skal utarbeides en plan for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett. Planen skal klargjøre på hvilken måte utbyggingen bidrar til den nasjonale målsettingen om et klimanøytralt Norge innen 2030 og Bjugn kommunes mål innenfor området. Planen skal være en del av beslutningsgrunnlaget som skal legges til grunn ved inngåelse av utbyggingsavtale.

Unntak fra første ledd kan gjøres ved bruk av tredjeparts miljøsertifiserte typehus og i andre særskilte tilfeller.

§ 2-7 Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr.7)

Bygninger registrert i Sefrak-registret skal ikke endres eller rives uten at saken er forelagt fylkeskommunen for uttalelse.

Vernede bygninger, bygningsmiljø og kulturmiljø skal behandles i henhold til gitte fredningsbestemmelser.

Kommunen kan dersom kommunen oppfatter at tiltak på eller ved særlig viktige bygnings- og kulturmiljø kan true disse miljøenes kvalitet, kreve en nærmere redegjørelse og dokumentasjon av tiltaket og dets innvirkning på miljøets kvalitet.

§ 2-8 Forhold som skal belyses i videre reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8)

I reguleringsplanarbeidet skal det vurderes behovet for tilgjengelige arealer for lek og opphold for barn i ulike aldre, og arealene skal gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Tilstrekkelig parkerings- og trafikkarealer samt adkomstforholdene for alle utbyggingsformål skal vurderes i reguleringsplanarbeidet. Tilsvarende krav vil bli lagt til grunn ved bruksendringer. Parkeringsplassene skal være opparbeidet og funksjonelle før brukstillatelse blir gitt.

Følgende generelle krav til parkeringsdekning gjelder:

- ∞ Bolig med bruksareal over 90 m² : 2,0 plasser per boenhet
- ∞ Bolig med mindre bruksareal enn/eller lik 90 m²: 1,5 plasser per boenhet
- ∞ Forretning/kontorer: 1,0 plass per 50 m² bruksareal
- ∞ Industri/lager: 1,0 plass per 100 m² bruksareal
- ∞ Fritidsbolig: 2 plasser per fritidsbolig

Ved større utbygginger i sentrumsområder skal parkeringsbehovet utredes særskilt.

Som et alternativ til å opparbeide parkeringsplasser på egen grunn, kan det for næringsbygg og boliger inngås avtale med kommunen om frikjøp av plasser.

Det skal utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse til følgende tiltak:

- ∞ Felles lekeplasser
- ∞ Utbygging av arealer i kommuneplan avsatt til 5 eller flere boenheter
- ∞ Utbygging av arealer i reguleringsplan avsatt til boligblokkbebyggelse
- ∞ Utbygging av arealer i kommune- eller reguleringsplan avsatt til sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger eller tjenesteyting
- ∞ Andre arealer der det gjennom utbyggingsavtale er fastsatt krav om utomhusplan.

Utomhusplan må foreligge ved byggesøknad. Utomhusplanen skal være gjennomført senest ett år etter at første bo/bruksenhet er tatt i bruk. Dersom ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, må det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet.

Utomhusplanen skal framstilles på kart. Det skal framgå av planen hvordan byggetiltaket tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, hvordan uteområdene er tenkt utformet med hensyn til tekniske installasjoner og fysisk tilrettelegging. Følgende punkter bør være med på utomhusplanen:

- ∞ Murer med høyder og materialvalg.
- ∞ Gjerder med høyder og materialvalg.
- ∞ Renovasjonsløsninger.
- ∞ Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- ∞ Lekeplasser.
- ∞ Atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede/universell utforming.
- ∞ Fall- og stigningsforhold
- ∞ Biloppstillingsplasser.
- ∞ Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- ∞ Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.

Lista er ikke uttømmende.

Det skal tas stilling til hvilke arealer som skal være offentlige formål og hvilke områder som skal være fellesarealer. Jf. § 3-3.

Kapittel 3 Spesielle krav til områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og Forsvaret (pbl § 11-10)

§ 3-1 Utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl. § 11-10 nr. 1)

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. pbl § 12-1, andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltaket etter reglene i pbl § 20-1 første ledd bokstav a til m. Jf. pbl §§ 20-2 og 20-3.

Med hensyn til hvilke tiltak som ikke krever reguleringsplan henvises til § 2-1.

§ 3-2 Fysisk utforming av anlegg (pbl. § 11-10 nr. 2)

Det er ikke gitt nærmere bestemmelser om fysisk utforming av anlegg i herværende bestemmelser.

§ 3-3 Arealer til offentlige formål eller fellesareal (pbl. § 11-10 nr. 3)

Areal som i kommuneplanens arealdel er angitt som "Bebyggelse for offentlige tjenesteformål", skal eies av det offentlige. Der slike offentlige byggeområder inngår i kombinasjon med andre formål, skal det i det enkelte tilfelle vurderes hva som skal eies av det offentlige. Forøvrig avklares spørsmålet om offentlige formål i reguleringsplaner.

Det er ikke knyttet krav til hvilke arealer som skal være "Fellesarealer" i kommuneplanens arealdel. Dette spørsmålet må avgjøres i reguleringsplaner.

§ 3-4 Strenghetsklasser for avkjørsler til veg (pbl. § 11-10 nr. 4)

A. Veger med streng holdning til avkjørsler

Antall avkjørsler skal være begrenset. Hovedavkjørsler til landbrukseiendommer og driftsavkjørsler kan tillates. Nye avkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til framtidig utvikling. Tillatelser til utvidet bruk av avkjørsler bør begrenses og utvidelsen må vurderes opp mot trafiksikkerhet og alternativ løsning.

Følgende vegstrekninger skal ha streng holdning til avkjørsler:

- ∞ Fylkesveg 710 - hele strekningen
- ∞ Fylkesveg 721 - hele strekningen
- ∞ Fylkesveg 86 - strekningen Teksdal - Lysøy bru
- ∞ Fylkesveg 87 - Hele strekningen (Fagerenget - Lysøy bru)
- ∞ Kommunal veg, Valsnesvegen - Hele strekningen (Val - Valsneset).

B. Veger med mindre streng holdning til avkjørsler

Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset og nye avkjørsler bør begrenses. Valg av løsning må vurderes i forhold til framtidig utvikling. Tillatelser til utvidet bruk av avkjørsler kan gis, men utvidelsen må vurderes opp mot trafiksikkerhet og alternativ løsning.

Følgende vegstrekninger skal ha mindre streng holdning til avkjørsler:

- ∞ Samtlige fylkesveger unntatt de nevnt i punkt A foran.
- ∞ Samtlige kommunale veger unntatt de nevnt i punkt A foran.

C. Veger med lite streng holdning til avkjørsler

Tillatelser til nye eller til utvidet bruk av avkjørsler kan normalt gis dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler bør fortrinnsvis knyttes til eksisterende avkjørsler.

Følgende vegstrekninger skal ha lite streng holdning til avkjørsler:

- ∞ Samtlige private veger.

§ 3-5 Områder hvor Forsvaret i medhold av pbl 20-4 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg (pbl. § 11-10 nr. 5)

For områder avsatt til områder for Forsvaret og hvor anleggene er erklært hemmelige i henhold til lov om forsvarshemmeligheter, kan Forsvaret selv fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg. Forsvaret må da selv påse at bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven blir overholdt.

Kapittel 4 Spesielle krav til områder for landbruk-, natur- og friluftsliv samt reindrift (LNFR-områder) og bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11)

§ 4-1 Omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift (pbl. § 11-11 nr. 1)

Det foreligger i disse områdene viktige landbruks-, natur-, vilt-, kultur-, frilufts- og reindriftsinteresser.

Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller utvidelse av spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse eller fradeling av tomt til slik utvidelse. Se forøvrig retningslinjenes § 6-2.

§ 4-2 Om spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i LNFR-områder (pbl. § 11-11 nr. 2)

Innenfor disse områdene kan det tillates spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse.

I forbindelse med nye fysiske tiltak skal kommunen sørge for at ny bebyggelse under den marine grense avklares med fylkeskommunen.

Tiltak på landområder inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket før iverksetting.

For bebyggelse i strandsonen skal tiltaket vurderes opp mot kommunens "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen".

For alle tiltak i LNFR-områder med tillatt spredt bebyggelse, gjelder følgende generelle vilkår:

- ∞ Tiltaket må ikke komme i konflikt med dyrka og dyrkbar mark, høybonitets skogsmark eller viktige områder for reindriftsnæringen.
- ∞ Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og maksimalt 100 meter fra denne.
- ∞ For å forebygge konflikter i forhold til gårdsdrift tillates likevel ikke etablering av ny bebyggelse nærmere gårdstun enn 50 meter.
- ∞ Tiltaket må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner og kulturlandskapsverdier.
- ∞ Tiltak for bebyggelse og anlegg skal ta hensyn til estetiske forhold og tilpasses landskapet og stedets byggeskikk.
- ∞ Farge- og materialvalg skal tilpasses naturens preg og områdets tradisjon.
- ∞ Naturlig vegetasjon skal så langt som råd bevares.
- ∞ Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at veiskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.
- ∞ Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at avkjøring skjer mot eksisterende samleveier, dvs. fylkesveier, kommunale veier og private veier. Bestemmelsene knyttet til strenghetsklasser for avkjørselsforhold skal hensyntas.
- ∞ Ny spredt bebyggelse skal ikke oppføres nærmere veg med streng holdning til avkjørsler enn 50 meter og ikke nærmere andre offentlige veger enn 25 meter.
- ∞ Adkomst til spredt bebyggelse skal godkjennes av veimyndighetene, både i detaljplaner, for enkelthusbebyggelse og ved eventuelle dispensasjonssaker utenom de definerte sonene for spredt bebyggelse.
- ∞ Byggegrenser mot veier, kraftledninger, VA-anlegg m.m skal ivaretas iht. gjeldende lovverk og retningslinjer fra anleggenes eier.
- ∞ Ny bebyggelse må ikke lokaliseres nærmere sjø eller vassdrag enn 100 meter målt horisontalt fra allminnelig høyvann unntatt der annen byggegrense er angitt på plankart.
- ∞ Ny bebyggelse må ikke lokaliseres nærmere friluftsområde eller annet areal som benyttes til allmennyttige friområder enn 50 meter.
- ∞ Alle tiltak skal vurderes i forhold til temaer som berører samfunnssikkerhet og beredskap, eks. fare for flom, skred, steinsprang, radon eller annen strålefare m.m.
- ∞ Tiltak skal for øvrig oppfylle kravene i plan- og bygningsloven og forurensingsloven til byggetomt (f.eks. drikkevann, avløp).
- ∞ Høyde på bygg kan være inntil 8 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- ∞ Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til det estetiske uttrykket (materialvalg, takvinkel etc.).
- ∞ Gjeldende grenseverdier for støy iht. T-1442 skal være oppfylt.
- ∞ For tiltak innenfor kommuneplanens hensynssoner legges bestemmelsene som framgår av planbestemmelsens kapittel 5, samt retningslinjene i kapittel 6 til grunn for kommunens saksbehandling.
- ∞ Dersom det oppstår gruppebebyggelse på 5 enheter eller mer, må det utarbeides reguleringsplan.

- ∞ På hovedbruk eller grunneiers felles driftsenheter hvor de totale arealene er inntil 20 dekar tillates inntil 1 – ett - boligbygg/fritidshus oppført.
- ∞ For tilsvarende hovedbruk/driftsenheter på over 20 dekar tillates inntil 2-to-boligbygg/fritidshus oppført.

(Med boligbygg forstås her boliger med inntil 2 – to - boenheter i hver).

Maksimalt antall tillatte enheter innenfor hver avgrenset på plankartet er angitt på kartet.

Ellers kan kommunen sette vilkår i byggesak for å ivareta de relevante hensynene som er opplistet i kapittel 2.

§ 4-3 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3)

Generelt

Tiltak i sjø og på landområder inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket før iverksetting.

Akvakultur

Innenfor områdene avsatt til akvakultur skal det kunne anlegges akvakulturanlegg.

Arealkonflikt med andre interesser er i disse områdene i hovedsak avklart under behandlingen av kommuneplanens arealdel.

Innenfor arealer avsatt til kombinert formål i sjø og vassdrag inklusive strandsone, kan anlegg for akvakultur tillates etter nærmere søknad og vurdering av andre interesser og hensyn samt annet regelverk.

Akvakulturanlegg kan ikke etableres innenfor arealer for hoved- og bifarleder, i havner inkl. småbåthavner. Innenfor verneområder i sjøen kan akvakulturanlegg for skjell, bunnkulturer og havbeite etableres med unntak av området ved Valsfjorden. Se forøvrig § 6-3.

Akvakulturanlegg må også avklares etter oppdrettslovgivningen, havne- og farvannsloven og annet regelverk. Eksakt plassering og utstrekning for den enkelte lokalitet må skje etter søknadsbehandling.

Sjøfiske

Angitte steder hvor tradisjonelt sjøfiske skal ha fortrinn for eks. låssettingsplasser, krabbefiskefelt og liknende.

Forøvrig kan sjøfiske utøves så lenge det ikke er i strid med spesielle lovverk som for eks. Havne- og farvannsloven, Oppdrettsloven m.v.

Godkjenning av andre tiltak

Følgende tiltak skal godkjenning av kommunen:

- ∞ Etablering og drift av infrastrukturanlegg for strøm/tele/vannforsyning og avløp.
- ∞ Tilrettelegging for allment friluftsliv
- ∞ Tiltak for universell tilgjengelighet (HC-fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.)
- ∞ Forbedring eller justering av biotoper (fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer, våtmark m.m.)
- ∞ Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).
- ∞ Reduksjon av forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.)
- ∞ Reduksjon av erosjonsfare (elveforbygginger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjonssoner m.m.)
- ∞ Samling av inngrep (eks. etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser, leirplasser m.m.).

For tiltak som betinger tillatelser etter annet lovverk (Vannressursloven, forskrift om fysiske fisketiltak, Havne- og farvannsloven m.fl.) vil kommunen samordne sin saksbehandling med sektormyndighetene.

Områder for vern av sjøområder og vassdrag

For områder i sjøen avsatt til vern, foreligger viktige kvaliteter, faglige hensyn og interesser som må ivaretas. I slike områder tillates normalt ikke akvakulturanlegg. Unntak se under "Akvakultur" foran i denne paragraf.

Også andre tiltak i slike soner skal underlegges streng vurdering før tillatelse til tiltak og aktiviteter kan tillates.

Oldenvassdraget

I dette området er det forbudt å føre opp spredt bolig- og ervervs-/fritidsbebyggelse og gjennomføre tiltak som driftsbygninger, mikro- og minikraftverk og masseuttak langs vassdraget i LNFR-sonen inntil 100 meter fra vassdraget/strandlinjen.

§ 4-4 Tillatelse til bygninger og anlegg m.v. for landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs i 100-metersbeltet (pbl. § 11-11 nr. 4)

Driftsbygninger og våningshus i landbruket

For driftsbygninger og våningshus i landbruket innenfor 100-meterbeltet langs sjøen eller innenfor særskilt fastsatt byggegrense mot sjøen, er det tillatt med nybygg og tilbygg dersom disse tiltakene ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bygninger i tunet for samme landbrukseiendom.

For bygninger knyttet til dyrevelferd som skydd for beitende dyr og liknende, tillates det oppført slike bygg innenfor 100-metersbeltet langs sjøen på strekningene Engsnes - Djupfest, på Valsøya og på alle øyer uten fastlandsforbindelse utenom Husøya på Tarva.

Det forutsettes at slike bygg ikke blir større enn 20 m² og ikke har større høyde over terrenget enn 2,5 meter. Det bør heller ikke settes opp flere enn ett slikt bygg pr. km strandlinje.

Småbåthavner

Eksisterende og planlagte havner/kaier inklusive småbåthavner er registrert knyttet til prosjekt om strandsonen og beskrevet i eget notat om strandsoneforvaltning. Alle havner som kommer inn under

kategoriene "Havner med regional betydning" og "Havner med områdemessig betydning", er vist på plankartene. Disse havnene er å betrakte som akseptable i kommuneplansammenheng.

For de av disse havnene som ikke gjennom reguleringsplaner/bebyggelsesplaner eller gjennom enkeltbehandlinger er godkjent, må det søkes om alle tiltak som endrer dagens situasjon i aktivitet eller omfang. I slik søknad må det redegjøres for forhold som adkomst, parkering, naustplass, opplag, utrustning for båthåndtering, moloer, bølgedempere, mudringer, anlegg for vedlikehold av båter og liknende tiltak.

For havner som kommer inn under kategorien "Mindre lokale havner" som ikke er vist på plankartene og som ikke er godkjent gjennom reguleringsplan/bebyggelsesplan eller enkeltvedtak, skal det vurderes i det enkelte tilfelle om havna kan bestå eller endres. Krav til redegjørelse for relevante tiltak knyttet til disse havnene må legges fram ved søknad om tillatelse til havnene.

§ 4-5 Om bygge- og anleggstiltak i 100-meterssonen langs vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)

Det er ikke avsatt spesielle regler for bygge- og anleggstiltak i 100-meterssonen langs vassdrag, unntatt de som framgår av § 4-2.

§ 4-6 Ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen (pbl. § 11-11 nr. 6)

I områder som er gitt spesielt vernehensyn gjennom særlover, gjelder aktuelle vernebestemmelser.

I havner gjelder Havne- og farvannslovens bestemmelser om ferdsel og fartsgrenser.

I områder der det med hjemmel i Havne- og farvannsloven blir fastsatt særskilte ferdsels- og fartsregler, gjelder disse.

Dersom det med hjemmel i Havne- og farvannsloven eller annen lovgivning blir fastsatt særskilte regler for bruk av farkoster, aktiviteter og liknende, vil disse gjelde i forhold til kommuneplanens arealdel.

§ 4-7 Tillatte artsgrupper eller arter av akvakultur som kan etableres (pbl. § 11-11 nr. 7)

Det er ikke avsatt spesielle områder for spesifikke artsgrupper eller arter innen akvakultur. Inntil annet blir bestemt i den enkelte sak eller etter annet lovverk, kan forskjellige arter etableres innen alle aktuelle områder avsatt spesifikt til akvakultur eller i områder der akvakultur kan etableres.

Bunnkulturer og havbeite tillates også i verneområder i sjøen.

Kapittel 5 Hensynssoner

§ 5-1 Sikringssoner (pbl. § 11-8 pkt. a)

Drikkevannsforsyning

Tiltak i influensområdene for drikkevannsforsyning fra Barsetvatnet reguleres av gjeldende klausuleringsbestemmelser.

I tillegg omfattes følgende drikkevannskilder som ikke er klausulert etter særlovgivning:

Olaklova	Drikkevannskilde
Hjørnlivatnet	Drikkevannskilde
Fusslitjønna	Drikkevannskilde

Kommune skal ikke gi tillatelser til tiltak innenfor disse hensynssonene uten forutgående avklaringer med vannverkseier.

§ 5-2 Støy (pbl. § 11-8 pkt. a)

Generelt

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av støyømfintlig bebyggelse eller etablering av ny støyende virksomhet.

Ved oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse skal gjeldende grenseverdier for støy være tilfredsstilt.

Unntak kan gjøres ved gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse, hvis følgende forutsetninger er til stede:

- ∞ Støyforholdene innendørs er i samsvar med gjeldende krav.
- ∞ Ved oppføring av bolig skal samtlige boenheter få en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold og størrelse.
- ∞ Tiltaket medfører ingen økning i antall boenheter.
- ∞ Det gjennomføres avbøtende tiltak for å oppnå best mulig støyforhold.

Unntak kan gjøres ved gjenoppbygging eller oppgradering av støyende virksomhet, hvis følgende forutsetninger er til stede:

- ∞ Tiltaket ikke medfører økning i støynivå i forhold til omgivelsene
- ∞ Det gjennomføres tiltak ved støykildene for å redusere spredning av støy til omgivelsene

Kommunen legger støyveileder T-1442 til grunn for plan- og byggesaksbehandling i forhold til ny etablering av- og eksisterende støyende aktivitet, samt for tiltak i støybelastede områder.

I plan- og/eller byggesaker (herunder bruksendringer) som omhandler etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse/endring av støyen fra eksisterende kilder, krever kommunen at tiltakshaver utarbeider en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner.

Kommunen kan videre be eiere av eksisterende anlegg som har støyende virksomhet (vei, industri/næring, skytebaner, motorsportsanlegg m.m.) å dokumentere sine støyutslipp i form av støysonekart.

Støysoner knyttet til Ørland hovedflyplass (Sone 210 1 - 210 4)

Innenfor disse støysonene skal det ikke etableres permanente anlegg eller virksomhet for mennesker som medfører at mennesker må oppholde seg der over lengre tidsrom.

§ 5-3 Faresoner (pbl. § 11-8 pkt. a)

Soner for Forsvaret

Sone H380-1 (END355 Vågan):

Innenfor denne sonen tillates ikke anlegg for permanent opphold for mennesker.

Akvakulturanlegg kan tillates i samråd med Forsvaret. Slike anlegg må ikke beslaglegge mer enn 10 % av sikkerhetssektorens vinkel (11 grader) og være tydelig merket og angitt på kart som Forsvaret har tilgang til. Under Forsvarets bruk av sikkerhetssonen, må bemanning og aktivitet knyttet til akvakulturanlegg rette seg etter anvisning fra Forsvaret, inkl. evakuering av sonen.

Sone H380-2 (END356 Tarva, Karlsøya skytefelt):

Innenfor denne sonen kan det ikke etableres permanente anlegg for mennesker og dyr. Aktiviteter innefor sonen må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

Sone H380-6 (END356 - Sikkerhetssone Karlsøya -Gyltingen):

Innenfor denne sonen kan det ikke etableres permanente anlegg for mennesker og dyr. Aktiviteter innefor sonen må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

Andre soner for Forsvaret: H380-3, H380-4 og H380-5 (T1, T14 og T15):

Innenfor disse sonene tillates det ikke permanente anlegg for mennesker. Det kan i samråd med Akvakulturanlegg kan tillates i samråd med Forsvaret. Drift av slike anlegg må rettes seg etter anvisning fra Forsvaret.

Flomfare

NVEs retningslinje nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" skal følges ved planlegging og utføring av nye tiltak i kommunen.

Det er ikke registrert områder med spesiell flomfare i kommunen.

Ved større tiltak skal plan for overvannshåndtering og en beskrivelse av tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopping eller kapasitetssvikt i overvannssystemet godkjennes av kommunen.

Rasfare

Kvikkleire

I alle områder som er avmerket med høy eller middels faregrad mht. kvikkleire på NGU/NGI's kart (www.skrednett.no) er det generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, grunnvannsbrønner/geoenergibrønner, bekkelukking m.m.), samt omdisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet i forhold til skredhendelser. Det er ikke registrert slike områder i kommunen.

I område ved Einan, Botn og Botngård er det registrert kvikkleireområder med mindre fare. I disse områdene må det foretas geotekniske undersøkelser dersom det skal gjennomføres tiltak.

Det er registrert bløt leire og tildels kvikkleire enkelte steder i fjæra i Botngård, Lysøysund og Sandnesvågen. På slike steder eller steder der det er grunn til å anta at den marine avsetningen kan være ustabil, må det gjennomføres nærmere grunnundersøkelser før utbyggingstiltak gjennomføres.

Løsmasseskred/steinsprang

Løsmasseskred og steinsprang er i begrenset grad registrert ved Grandalen (fv. 710), Øvre Høgsetvatnet (fv. 710) og Ramberget (fv. 710). Statens vegvesen forutsettes å ta hånd om denne risikoen ved gjennomføring av fjellrensk og liknende. Områden er ikke angitt på plankartene.

Radon

Det er så langt ikke registrert områder med vesentlig radon i kommunen.

I områder som eventuelt får påvist høy konsentrasjon av radon i grunnen jfr. NGU, skal alle bygninger beregnet for varig opphold ha radonsperre mot grunnen.

Sikring mot havstigning

På grunn av forventet havstigning som følge av klimaendringer, skal alle nye bygg legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote NGO 3,0 m. Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke etablert tiltak beregnet på varig opphold for mennesker i influensområdene til høyspentlinjer, transformatorstasjoner, koblingsstasjoner el.l. Videre skal det ikke tilrettelegges for lek og organiserte friluftaktiviteter i umiddelbar nærhet av høyspenningsanlegg. Kommunen plikter å samrå seg med netteier og/eller NVE ved fastsetting av byggelinjer og nivå på restriksjoner i forhold til disse anleggene.

Skytebaner

Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til skytebanene i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med baneier/skytterlag ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene.

Damanlegg

Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til damanleggene i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med dameier og/eller NVE ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene.

§ 5-4 Soner med særlig krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 pkt. b)

Det er ikke avsatt områder med særlig krav til infrastruktur.

§ 5-5 Soner med særlig krav med hensyn til primærnæringer, natur og miljø (pbl. § 11-8 pkt. c) (Angitte hensynssoner)

Viktige områder for natur- og kulturlandskap

Dette gjelder:

Tarva	Verdifullt kulturlandskapsområde
Koet	Verdifullt kulturlandskapsområde

Innenfor disse sonene finnes viktige områder for natur-, kultur- og landskapsverdier.

Marine vernesoner

Marine vernesoner er ikke angitt på plankartene. Innenfor områder som er under vurdering som marine verneområder kan det senere fastsettes hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer.

§ 5-6 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8 pkt. d)

Dette omfatter områder som er båndlagt etter plan- og bygningsloven og særlovgivning.

I henhold til naturvernlovgivningen gjelder dette:

Været landskapsvernområde og fuglefredningsområde

Melstein
Hindremsvatnet
Murudalen
Eidsvatnet
Bjugnholmen

I henhold til kulturvernlovgivningen gjelder dette:

Vallersund gård
Jøssund gamle kirkegård
Nes gamle kirkegård

I disse områdene gjelder generelle og spesifikke vernebestemmelser gitt av miljø- og kulturvernemyndighetene.

§ 5-7 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. (pbl. § 11-8 pkt. e)

Ingen områder omfattes av krav til felles planlegging for flere eiendommer.

§ 5-8 Soner hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (pbl. § 11-8 pkt. f)

Godkjente reguleringsplaner og bebyggelsesplaner inkl. godkjente strandplaner og disposisjonsplaner, skal fortsatt gjelde.

Unntatt fra dette gjelder følgende planer og innhold:

Plan nr. 16270016 Lysøysund skytebane	Utvidelse av boligområde ved Litjmyra
Plan nr. 16270048 Lysøy gård	Etablering av boligformål i sørøst
Plan nr. 16270096 Stuanes	Hovedformålet endres til boligformål i stedet for fritidsbebyggelse. Planen inkl. plangrensen forutsettes behandlet som ny reguleringsplan før utbygging kan skje.
De planer som ved vedtatt i kommuneplan for perioden 2005 - 2015. Bestemmelsenes punkt 1.3.	Dette gjelder: "Disposisjonsplan for Varghiet, gnr. 38, bnr. 8, gnr. 41, bnr. 2, 3, 30 og 31 i Bjugn kommune" godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 29.07.1975 og "Disposisjonsplan for del av Varghifjellet gnr. 41, bnr. 75 m/fl. i Bjugn kommune" godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 27.11.1980. Innenfor disse planområdene gjelder kommuneplanens arealdel.

Kapittel 6 Retningslinjer

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men er veiledende overfor tiltakshavere og arealforvaltningsmyndighetene og skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker og tiltak.

6-1 Områder for bebyggelse og anlegg

Det tas inn følgende passus i behandlingen av byggemeldinger

"Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må en stanse byggearbeidene helt og varsle fylkeskommunen, jfr. § 8 i kulturminneloven".

Byggetiltak i kystsonen skal være i samsvar med "Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen", utarbeidet av fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune for Bjugn kommune 1996.

Samiske kulturminner er ikke vurdert i planen. Lov om kulturminner vil derfor gjelde uavkortet i hele planområdet og alle tiltak må avklares med samisk kulturminneråd.

Reguleringsplaner skal sendes fylkeskommunen og samisk kulturminneråd for vurdering av kulturminner.

Det vil være en grunnleggende forutsetning for utbygging at tekniske anlegg og samfunnstjenester, som VA-anlegg, veger inkl. gang- og sykkelveger, helse- og sosialtjenester, skoler, barnehager m.v. er utbygd eller sikret før utbygging skjer.

Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger skal være premisser ved utbygging av nye områder.

RETNINGSLINJER FOR OPPFØRING AV MINDRE VINDMØLLEANLEGG (inntil 5 vindmøller)

Lokaliseringskriterier for vindmøller

Ved lokalisering av mindre vindmølleplanlegg skal det legges til grunn de lokaliseringskriterier som framgår av rapporten: "Kriterier for etablering av småskala vindkraftverk" utarbeidet av Sweco Grøner og Selberg Arkitektkontor 23.12.2004.

Geografisk lokalisering

For lokalisering av mindre vindmølleplanlegg legges til grunn kommunedelplan/temakart for småskala vindkraftverk datert 07.01.2005, som er utarbeidet for Bjugn og Ørland kommuner i tilknytting til rapporten: "Kriterier for etablering av småskala vindkraftverk" utarbeidet av Sweco Grøner og Selberg Arkitektkontor 23.12.2004.

Saksbehandling av vindmølleprosjekter

Behandling av søknader om bygging av mindre vindmølleplanlegg skal så langt det er mulig, skje i samsvar med de anbefalinger som er gitt på kommunedelplan/temakart som er nevnt i foregående avsnitt.

6-2 Områder for landbruk, natur, friluftsliv samt reindrift

Områdene betraktes som landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift hvor jordloven, skogloven og reindriftsloven gjelder inntil reguleringsplan er godkjent.

Det foreligger i disse områdene viktige landbruks-, natur-, vilt-, kultur, friluftsliv- og reinbeiteinteresser. Av distriktpolitiske bosetningsgrunner kan det i enkelte områder gis dispensasjon for boligbygging når tomtene legges på arealer av liten landbruksmessig verdi og plasseringen er nær annen bebyggelse og ikke vil føre til miljømessige ulemper.

Søknader om dispensasjon skal forelegges andre offentlige instanser i samsvar med plan- og bygningslovens kap. 19.

I LNFR-områder hvor spredt bebyggelse er tillatt skal slik spredt bebyggelse bidra til å utvikle gode bo- og trafikkmiljø, god forvaltning av naturressursene og naturmiljøet og gunstig utnyttelse av grunnlagsinvesteringer og infrastruktur.

6-3 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Områder for vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er avgrenset på grunnlag av særlige interesser og verdier.

I Oldenvassdraget bør det utarbeides differensiert forvaltningsplan for vassdraget. Denne må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende kommuneplan eller i samsvar med evt. reguleringsplan for området.

Områder med særskilte hensynssoner må tas hensyn til i forhold til eventuell bruk av arealene.

For de enkelte områdene er følgende lagt til grunn:

1. **Tiltrem.** Deler av området ligger innenfor Åfjorden som er en oppdrettsfri fjord. Det er også andre viktige interesser i området. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
2. **Asen.** Viltinteresser (sjøfugl), naturvern, friluftslivinteresse, aktivt fiskeriområde, krabbefelt, gytefelt for torsk, reketråling, skjellskrapeområde (tidligere). Havbeite/bunnkultur er tillatt.
3. **Gjæsingen.** Viltinteresser (sjøfugl), naturvern, friluftslivinteresse, aktivt fiskeriområde, krabbefelt, gytefelt for torsk, reketråling, skjellskrapeområde (tidligere). Havbeite/bunnkultur er tillatt.
4. **Tristein.** Viltinteresse (sjøfugl), fiskerier (garnfiske), gammelt skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
5. **Vallersund – Rømmesvika - Lysøya.** Lysøysund har utviklet seg til å bli et kystkultursenter og turistsenter. Dette medfører stor ferdsel og utnyttelse av arealet til friluftslivsmål. Lysøysund må beholde og utvikle sitt særpreg. Rømmesvika er utpekt som særlig viktig kulturlandskap. Det er mange og til dels konkurrerende interesser i dette området: Fiskeriinteresser, oppdrettsvirksomhet, friluftsliv, ferdsel, båttransport, mv. Eksisterende oppdrettsvirksomhet i dette området er merket som A-områder (akvakultur prioritert i dette området). Bunnkultur/havbeite er tillatt.
6. **Koet.** Fornminner, boligområde, friluftsliv og ferdsel. Spesifikke lokaliteter er avsatt til akvakultur. På grunn av sin betydning som fornminne- og friluftslivsområde må det tas spesielt hensyn til estetikk i forbindelse med utsetting av anlegg på disse lokalitetene. Bunnkultur/havbeite er tillatt.

7. **Valsfjorden.** Viktig fiskeriområder med garn og snurrevad. Eksisterende oppdrettsvirksomhet i dette området er merket som akvakulturområder. Havbeite/bunnkultur tillates ikke pga. fiskeriaktivitetene på dette relativt avgrensede området.
8. **Tarva.** Naturvern, viltinteresse (avsatt som svært viktig viltområde i forbindelse med viltkartlegging for Bjugn pga. fuglelivet), friluftsliv (båttutferd, turområde), ferdsel, militært øvingsområde m/sikringssone. Bunnkultur/havbeite kan tillates.
9. **Bjugnfjorden.** Fiskeinteresser utover fjorden fra Bjugnholmen. Bjugnholmen inngår i verneplan for sjøfugl. Indre del av fjorden: bolig- og fritidsområde. Havbeite/bunnkultur kan tillates.
10. **Stjørnfjorden/Nordfjorden.** Konsentrert fritidsbebyggelse (godkjente reguleringsplaner), ferdsel i forbindelse med friluftsliv, Nordelva naturreservat, fiske. Lakseførende elv. Bunnkultur/havbeite kan tillates.

6-4 Energi og klima

Det skal ved ny utbygging alltid gjøres vurderinger av tiltak for å gi lavest mulig økning i klimagassutslipp og energibehov.

Kommunen ønsker gjennom rådgivning og forvaltningspraksis å tilrettelegge for at følgende forhold fremmes:

- ∞ Det bør søkes å benytte vannbåren oppvarming, og tilrettelegge for felles varmforsyningsløsninger i tettbebygde områder, for næringsbygg og offentlige bygg.
- ∞ Felles varmforsyningsløsninger som fjernvarme og lokale energisentraler skal baseres på maksimal andel fornybar energi.
- ∞ Hovedoppvarmingskilden skal være basert på fornybar energi som bioenergi, solenergi, varmepumpe eller andre tilsvarende klimariktige løsninger.
- ∞ Lavenergistandard bør være hovedregelen for nye bygninger.
- ∞ Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger, herunder tilrettelegging for effektiv bruk av gang- og sykkeltrafikk, felles bilordning, ladestasjoner for el-bil etc. skal prioriteres.

6-5 Hensynssoner

Hensynssoner for Forsvaret (pbl. § 11-8 pkt. a)

Hensynssoner for Forsvaret gjelder viktige øvings- og sikkerhetssoner for Luftforsvaret og Sjøforsvaret. Innenfor disse sonene vil det foregå militær aktivitet med til dels skarpe våpen. Under Forsvarets aktive bruksperioder vil dette medføre fare for sivil aktivitet og anlegg. Sivile må derfor rette seg etter Forsvarets anvisning for opphold, aktivitet og ferdsel i slike perioder. Forsvarets bruk av områdene medfører også at permanente sivile anlegg normalt ikke kan etableres da dette vil redusere områdenes anvendelse for Forsvarets virksomheter. Eventuelle etableringer av permanente sivile anlegg innenfor sonene må derfor på forhånd være avklart med Forsvaret.

Viktige områder for vannforsyning (pbl. § 11-8 pkt. c)

Hensynssonene omfatter områder med etablerte felles drikkevannsforsyningsanlegg.

Hensynet til den løpende vannforsyningen og sikkerhet og fleksibilitet ved behov for reservekilder, gjør at disse vannkilden må sikres mot økt eller endret påvirkning fra tiltak og aktiviteter.

Viktige landbruks- og kulturlandskapsområder (pbl. § 11-8 pkt. c)

Bjugn kommune ønsker å bevare kulturlandskapets særpreg i noen utvalgte områder. Områdene er:

1. Tarva
2. Rømmesvika
3. Vallersundhalvøya
4. Koet
5. Kammen

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til bl.a. endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser. Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse med stedbunden næring skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter.

Viktige landskapselementer skal søkes bevart.

Det skal av hensyn til landbruks- og kulturverninteressene være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen. Dette er særlig viktig dersom tiltak kan ha påvirkning på de verdier som søkes ivaretatt i områden.

Kommunen vil ellers søke å bidra til å fremme kulturlandskapskvalitetene gjennom samarbeid med grunneiere, rådgivning og kanalisering av virkemidler gjennom tilskuddsordninger m.m. til disse områdene.