

Planbestemmelser og retningslinjer

Revidering av kommuneplanens arealdel i henhold til Plan og bygningsloven (PBL) av 27.06.2008.

Planbestemmelser og retningslinjer vedtatt av Fosnes kommunestyre 26.03.2015

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Innhold

Innledning

Framstilling av bestemmelser, retningslinjer og saksbehandlingsregler

Rettsvirkning

Saksgang

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer
2. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr 1)
3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr 3)
4. LNF / LNF(R) – Landbruk-, natur- og friluftsområder (PBL §11-7 nr 5 A og B)
5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §11-7 nr 6)
6. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner
 - Sikring-, støy- og faresoner (PBL §11-8A)
 - Sone for båndlegging (PBL §11-8D)
 - Sone med særlige hensyn (PBL §11-8C)
 - Detaljering (910) – Gjeldende reguleringsplaner (PBL §11-8F)

Innledning

Framstilling av bestemmelser, retningslinjer og saksbehandlingsregler.

Kommuneplanens arealdel består av:

- Plankart – med arealformål og hensynssoner
- Planbestemmelser med retningslinjer og saksbehandlingsregler
- Planbeskrivelser: Beskrivelser av planformål og hensynssoner, konsekvensutredning av nye tiltak.

Plankartet omfatter landarealene og tilgrensende sjøareal (målestokk 1:30 000).

Plankartet og planbestemmelser er **juridisk bindende i medhold av PBL §11-6**

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

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

Retningslinjene er satt i kursiv

Tidligere vedtatte arealbruksplaner er markert på plankartet og skal fortsatt gjelde. Oversikt over disse finnes i pkt 6B. Nye planer er beskrevet i pkt 6C.

Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel for perioden 2014 – 2025 gjelder fram til ny arealplan blir vedtatt av kommunestyret.

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

Saksgang:

Aktivitet	Politisk sak	Dato
Oppstart av felles planprosess samfunnsdel og arealdel	KST 18/12	26.04.2014
Vedtak planprogram	KST 18/12	26.04.2014
Vedtak samfunnsdel	KST 8/13	28.02.2013
Offentlig ettersyn / 1. gangshøring – FSK	FSK 62/14	25.06.2014
Offentlig ettersyn / 2.		

gangshøring – FSK		03.12.2014
Godkjenning av planen – KST		26.03.2015

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser

Skred- og flomfare – krav om dokumentasjon (PBL 11-9 pkt 5, 6 og 8)

1a) I områder som kan være potensielt skredutsatt skal det gjennomføres geoteknisk vurdering i tråd med TEK 10 / pbl § 28-1 Sikker byggegrunn mot naturfare. Det henvises til gjeldende forskrift / veileder.

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

Støy og annen forurensing (PBL §11-9, pkt 6 og 8)

1c) Nye tiltak og utbyggingsområder for bygninger med varig opphold skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0.4 mikrotlesla.

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

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

Byggeskikk – plassering og utforming

1 e) Generelt gjelder at ny bebyggelse gis en tiltalende form. Den skal tilpasses eksisterende bebyggelse, der denne ut fra naturtilpasning eller tradisjon har en bestemt karakter. Farge og materialvalg skal avpasses til naturens preg og områdets tradisjon.

1 f) Ny bebyggelse skal plasseres slik at eksisterende vegetasjon og terreng bevares i størst mulig grad. Skjæringer og bratte fyllinger bør unngås. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargevalg m.v. skal utformes i samsvar med stedlig byggeskikk.

1 g) Ny bebyggelse må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje, turstier og naturlige adkomst ned til og langs vannkanten, med mindre alternativ passasje eksisteres eller kan etableres (PBL §11-9, pkt 5 og 6)

Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø –sosikode H550 – H570 (PBL § 11-9 pkt 7)

1 h) I områder med bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

1 i) Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Ved utbedring, reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende.

1 j) Tilbygg, herunder også endring av tak, kan tillates når dette er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

1 k) Eksisterende elementer i kulturlandskapet som veier, bru-kan, kaianlegg, steingjerder m.m. skal bevares eller kreves tilbakeført, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

1 l) Der planen hjemler ny bebyggelse i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550 – H570) kan dette godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende, som harmonerer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

Retningslinjer

Flom og skredfare m.m

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

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

Støy og annen forurensing

Ved oppføring av nye elektriske anlegg eller oppgradering av eksisterende anlegg, skal det utredes om magnetfelt i nærliggende bygg kan bli høyere enn 0,4 mikrottesla. Ved nybygg eller nye anlegg hvor årsgjennomsnittet overskrider 0,4 mikrottesla, skal tiltak vurderes. Alternative tiltak kan da være å endre trasèvalg for å øke avstand mellom ledning og bygg, endre mastetype / høyde eller legge jordkabel.

Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal bygninger ha minst en avstand på 20 meter til luftlinje kV22

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

Byggehøyde over havet og havnivåstigning

Rapporten "havnivåstigninger i norske kystkommuner" skal legges til grunn for vurderinger av planarbeid og enkelttiltak i strandsonen. Bygging i strandsonen bør ikke foregå under høyeste estimerte nivå for stormflo. (Dette tilsvarer p.t. 4,89 m over sjøkartnull, eller kode 3,23 ihht normalnull / NN54)

Trafikksikkerhet

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

Barn og unge i planleggingen

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

Klima- og energihensyn

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

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

Byggeskikk – plassering og utforming

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

Nye tiltak skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse mht plassering, bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.v. Hovedhus og uthus / garasje bør ha mest mulig ensartet utforming. Farge og materialvalg skal avpasses til naturens preg og områdets tradisjon. Takvinkel og hovedmøneretning skal harmonere med takvinkel og møneretning på

nærliggende bygg. For øvrig skal bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk m.v. utformes i samsvar med stedlig byggeskikk.

Universell utforming

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

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

Kulturminner

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

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

Naturmangfold

Ved tiltak (PBL kap 20) skal Naturmiljølovens § 8-12 kvitteres ut. Artsdatabanken skal sjekkes for det aktuelle området.

Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø (H550)

Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkelt-anlegg og bevaringsverdige områder bør sikres.

Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing. Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv, og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering.

I spesielt verdifulle områder skal viktige kulturlandskapskvaliteter sikres gjennom en restriktiv holdning til inngrep i form av faste eller flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg. Ved oppføring av nye bygninger eller installasjoner skal det tas særskilt hensyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvenser.

Saker som angår kulturmiljø og bygningsvern av prinsipiell karakter (inkl dispensasjonssaker) skal forelegges kulturminnevernansvarlig hos fylkeskommunen for uttalelse.

Før ombygging eller riving av eldre (SEFRAK-registrerte) bygninger godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskommunen). I alle bygninger eldre enn 1930 skal fylkeskommunen som kulturminnemyndighet høres mht restaurering av kledning, fasadematerialer og vinduer.

For bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og / eller gjenoppretting av bygningens karakter, kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

Landskapshensyn / kulturlandskapshensyn

Områder som er vurdert som verdifulle landskap skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar landskapets særpreg. Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Naturgitte og kulturskapte nøkkelementer (blikkfang) og særlig historie bærende randsoner og elementer i landskapet, skal bevares og styrkes. Ved søknader om nye tiltak skal nærvirkning og fjernvirkning visualiseres i forhold til helhetspreget.

Gjenoppbygging etter brann / naturkatastrofe

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

Områder som er vedtatt til et bestemt formål i arealplanen, hvor det ikke er iverksatt tiltak i tråd med planen fram til neste revidering, vil ikke automatisk bli en del av revidert plan.

2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr 1)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksisterende	Planlagt	
Boligbebyggelse (B) (1110)		B	B1 Krokvikmoen, Jøa
Fritidsbebyggelse (Fb) (1120)	F F		F6 Bårdevika øst, Jøa F7 Bårdevikkløyva, Faksdal - Jøa

	<p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p>	<p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p> <p>F</p>	<p>F8 Hestvikodden, sør for Skjærvika - Jøa</p> <p>F12 Lendavika, øst for Tranås, Jøa</p> <p>F14 Ølhammaren, Elvalandet</p> <p>F15 Leirvika – Bragstadsundet – Jøa</p> <p>F16 Leirbekken – Moldvika – Jøa</p> <p>F17 Storvika – Bergum, Jøa</p> <p>F18 Bårdevika nord, Jøa</p> <p>F21 Hyllhaugen sør for Stein – Jøa</p> <p>F22 Raudberghaugen sør for Stein – Jøa</p> <p>F23 Holvika – Jøa</p> <p>F24 Skutvika øst for Salsnes</p> <p>F25 Nausthaugen sør for Kvernsvika - Salsnes</p> <p>F27 Franshammeren hytteområde, Jøa</p> <p>F28 Sørsjøen hytteområde, Salsnes</p> <p>F29 Holvikstorhaugen, Jøa</p> <p>F30 Lisshestvika II, Salsnes</p> <p>F31 Sandvik, Grøtingan, Jøa</p> <p>F32 Letvika 2, Jøa</p> <p>F33 Breksilstranda, Breksillan, Elvalandet</p> <p>F35 Sandvika 1 hytteområde, Jøa</p> <p>F36 Sandvika 2 Stavika hytteområde, Jøa</p>
Fritids- og turistformål (1170)		<p>T</p> <p>T</p> <p>T</p> <p>T</p> <p>T</p> <p>T</p> <p>T</p>	<p>T1 Breksillan camping</p> <p>T2 Seierstad camping</p> <p>T3 Lennavika Ferie- og fritidscamp</p> <p>T4 Liss-Hestvika camping</p> <p>T5 Storenget gård – utleiehytter</p> <p>T6 Halsen Urdsvatnet, Salsnes – utleiehytte</p> <p>T7 Faksdal reiselivsbygg</p>
Kombinert bygge- og anleggsformål (1800)		<p>BF</p> <p>BF</p> <p>BF</p>	<p>BF1 Vestgården kombinert fritidsbolig og bolig</p> <p>BF2 Brakstad havn, med næringsbygg, kulturbygg, småbåthavn m.m.</p> <p>BF3 Bragstadsundet reiselivsbygg og fritidsbebyggelse</p>
Offentlig og privat tjenesteyting (1160)	O		O1 Fosnes bygdemuseum (erstatte AB3)
Idrettsanlegg (1400)	<p>ID</p> <p>ID</p> <p>ID</p> <p>ID</p> <p>ID</p> <p>ID</p> <p>ID</p>	<p>ID</p>	<p>ID1 Salsnes og mo skytterhus</p> <p>ID2 Kleiva skytterhus Jøa</p> <p>ID3 Jøa idrettsplass, Jøa stadion</p> <p>ID4 Jøa svømmehall / flerbrukshallområdet</p> <p>ID5 Lysløype Salsnes</p> <p>ID6 Lysløype Elvalandet</p> <p>ID7 Lysløype Hollombakkan Jøa</p> <p>ID8 Ridebane Bragstadleira, Jøa (erstatte AB5)</p>
Råstoffutvinning (R) (1200)	<p>R</p> <p>R</p> <p>R</p>		<p>R1 Fjelluttak i Aunet 49/1, Jøa</p> <p>R2 Massetak grus og sand i Fosnesmoan, Jøa</p> <p>R3 Massetak grus på eiendommen</p>

	R		Østtun 71/1, Salsnes R4 Massetak sand i Nordveien, Hov Vestre 41/1, Jøa
	R		R6 Massetak grus på eiendommen Reppen 69/2 Salsnes
Andre typer anlegg (1500)	AB		AB 4 Storengøra – Elvalandet (Caravanplass)
	AB		AB 6 Avfalls plass Salsnes
	AB		AB 7 Tranås jernaldergård
	AB		AB 8 Nymoens område for motorsport

Bestemmelser:

2a Tiltak innenfor områdene B1, F6 - F36, T1 – T5, T7 samt BF1-3 som nevnt i lovens § 20-1, kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan (§11-9 pkt 1).

2b) Område F32, legges ut til fritidsbebyggelse, med rekkefølgebestemmelse og krav om at 75% av tomtene i RP1748042 bygges ut først (§ 11-9 pkt 4).

2c) Byggegrense mot strandsone / sjø (§11-9 pkt 5) målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann for

- B1	Boligområde Krokvikmoen	30 meter
- BF1	Vestgården	50 meter
- BF2	Brakstad hamn	0 meter
- BF3	Brakstadsundet reiselivsbygg	50 meter
- T1	Breksillan camping	30 meter
- T2	Seierstad camping	50 meter
- T3	Lendavika ferie- og fritidscamp	eksisterende vei mot sjø
- T7	Faksdal – Varpodden	0 meter
- F36	Sandvika2 Stavika hytteområde	50 meter

I område T3 settes krav til at det tas hensyn til naturtype strandeng, verdi viktig. I reguleringsplan for T3 vil tilgang til sjø vektlegges.

For område T2 kreves bestemmelse om at eksisterende dyrket mark ikke skal ha faste installasjoner, og at denne skal tilbakeføres til landbruksformål om campingplassen opphører.

2d) Utbygging kan ikke skje før nødvendig infrastruktur er etablert. Hensyn til infrastrukturutbygging, og oppdeling i byggetrinn der det er hensiktsmessig, vektlegges i arbeid med reguleringsplan. (§11-9 pkt 4)

2e) Grad av utnytting fastsettes som BYA (bebygd areal – inkl parkering). Områder for fritidsbebyggelse og boligtomter maks 20%, øvrige byggeområder maks 40%

Boligbebyggelse

2f) Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse. Det skal benyttes tradisjonelle farger på bygninger og konstruksjoner. Nye bygg skal innordne seg og tilpasses eksisterende bygg i området. Mindre byggetiltak skal ha takvinkel og takform som harmonerer med hovedbygget (§11-10 pkt 2 og § 11-9 pkt 6)

2g) Alle nye boliger skal ha tilgang på utearealer egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller som fellesareal for flere boliger. Leke- og uteoppholdsplass skal ha skjermet plassering, og ikke plasseres i nærheten av høgspenlinje (§11-9 pkt 5)

Det settes for området BF3 krav om bestemmelse om utbygging av fritidsbebyggelse øst for industriområdet, og rekkefølgebestemmelse med krav om at reiselivsbygget bygges ut for utleieenheter.

Fritidsbebyggelse

2h) Samla bebygd areal (BYA) for fritidsbolig, garasje, søknadspliktig altan / veranda og uthus skal ikke overstige 150m². Fritidsbolig og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter. Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og hovedmøneretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene. Bebyggelse skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse (§§11-10 pkt 2 og 11-9 pkt 5 og pkt 6)

2i) Det er ikke tillatt med bygging av fritidsbebyggelse på dyrka mark.

2j) For felt med framtidig fritidsbebyggelse skal det vedtas reguleringsplan før det gis tillatelse til bygging av bolig nummer 1. For mindre byggetiltak stilles det ikke krav til bebyggelsesplan.

Masseuttak

2k) Estetiske hensyn skal vektlegges ved planlegging og gjennomføring av uttak. Tilbakeføring skal skje fortløpende (§11-9, pkt 6)

2l) Før nye råstoffområder tas i bruk, og ved vesentlige utvidelser av eksisterende uttak slik at planlagt uttak overstiger 3 daa, skal det utarbeides reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal omfang, unntaksretning, rekkefølge og avslutning / etterarbeid avklares (§11-9 pkt 1 og 8)

Retningslinjer

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

Byggeområder må ikke hindre fri ferdsel langs sjøen.

Universell utforming

For nye byggeområder for boliger skal det for hele eller deler av området stilles krav om universell utforming. Der terreng og adkomst ligger til rette for det, bør universell utforming vurderes for deler av planområdet. Krav til omfang og terrengtilpasning vil kunne variere med ulike typer bebyggelse og det konkrete området bebyggelsen tenkes plassert i.

Leke- og oppholdsarealet bør kunne brukes av alle aldersgrupper, plasseres sentralt i boligområdet, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Masseuttak

Reguleringsplanen skal inneholde driftsplan for gjennomføring av uttaket, sikring av området, plan for utforming av arealet etter ferdig uttak, og hvilket formål arealet er tenkt til.

Ved etablering av masseuttak kan kommunen stille krav om bankgaranti for opprydding og tilbakelegging ved evt opphør av driften. For uttak uten reguleringsplan kan det kreves en plan for avslutning av masseuttaket.

Det er meldeplikt ved arbeid som kan berøre kulturminner, samt dersom det viser seg under arbeidet at en støter på kulturminner, eller har mistanke om dette (jfr KML §§ 3 og 8)

3. Grønnstruktur (PBL § 11-7, nr 2)


Underformål	Fargekode		Område
	Eksisterende	Planlagt	
Friområde (Fri) (3040)	<div style="background-color: #90EE90; display: inline-block; padding: 2px;">Fri</div> <div style="background-color: #90EE90; display: inline-block; padding: 2px;">Fri</div> <div style="background-color: #90EE90; display: inline-block; padding: 2px;">Fri</div> <div style="background-color: #90EE90; display: inline-block; padding: 2px;">Fri</div>		Fri 8 - Leirvika (Anton beach), Jøa Fri 10 - Rakkavika fiskeplass og tursti, Jøa Fri 11 - Tomtvollen friluftsområdet , Jøa ("gapahukområdet") – stier og anlegg (bygninger, bål plass, sittegrupper m.m) Fri 12Halsen friluftsområde med utleiehytte

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

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

Fri 9 er avsatt med formål fritidsbebyggelse i eksisterende plan. Fri10 og Fri 11 er i avsatt som område med annet formål i eksisterende plan, som Annet byggeområde.

4. LNF / LNF(R) Landbruk- natur- og friluftsområder (PBL § 11-7, nr 5 a og b)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksisterende	Planlagt	
LNF/ LNF(R) A Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (5100)			
LNF / LNF(R) B- områder med spredt boligbebyggelse (5210)	Sb Sb Sb Sb Sb Sb Sb Sb Sb Sb Sb Sb Sb Sb		Sb1 Skjærvika, Jøa Sb2 Holvika, Jøa Sb3 Frendal – Bergum, Jøa Sb4 Fosnes, Jøa Sb5 Faksdal, Jøa Sb6 Bårdvika – Kroknesset, Jøa Sb7 Sandvika – Ramstad, Jøa Sb8 Tranås, Jøa Sb9 Dun – Stein, Jøa Sb10 Jønnvika, Elvalandet Sb11 Nufsfjord, Elvalandet Sb12 Kvernvika, Salsnes Sb13 Salsnes, Salsnes Sb14 Brakstad, Jøa

Bestemmelser

LNF / LNF(R) A

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

LNF / LNF(R) B

4b) I tilknytning til eksisterende bebyggelse i LNF/LNFR A områder tillates oppført tiltak etter PBL§ 20-2 som om bebyggelsen skulle ligge i område for LNF/LNFR B-områder med spredt utbygging. Tiltak etter PBL§ 20-1 må behandles som dispensasjon fra LNF/LNFR formålet.

4c) Ved plassering av ny bebyggelse i LNF / LNF(R)-områder skal en ta vare på landskapsbildet, og viktige kulturlandskapselementer. (PBL §§11-9 pkt 6 og 7, 11-11 pkt 1 og 2)

4d) Boligtomter må ikke komme i konflikt med viktige miljøverdier slik de fremkommer i naturtypekart og annen registrering av biologisk mangfold i Fosnes kommune.

4e) Boligtomter på dyrka og dyrkbar mark søkes unngått. Tomteplassering skal vurderes opp mot drifts- arronderings- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

4f) Det er ikke tillatt å bygge nærmere enn 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand i vassdrag og ved middel høyvann i sjø.

4g) Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke i LNF / LNF(R) B-områder der det allerede er bebyggelse nærmere strandlinje enn 100 meter, dog ikke nærmere strandlinja enn eksisterende bebyggelse (PBL § 11-11 pkt 2)

4h) Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke (§11-11, pkt 4) innenfor LNF / LNF(R)b-områdene for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene landbruk, havbruk, fiske og sjøvegs ferdsel

4i) Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbelte langs sjø gjelder ikke for LNF / LNF(R)b-områdene for oppføring av naust. Ny naustbebyggelse skal lokaliseres til eksisterende områder med naustbebyggelse. Selvstendige tomter skal ikke være over 150m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 49,5 m². Naust skal oppføres med saltak og takvinkel mellom 30 – 40 grader, maksimalt en etasje og maksimal mønehøyde på 5,5m. Takutstikk mer enn 1 meter utenfor fasadeliv tillates ikke. Areal av vindusflate skal ikke overstige 3% av hoved-planets bruksareal. Materialvalg og fargevalg skal være i samsvar med tradisjonell byggeskikk for naust (§§11-11 pkt 2 og 4, 11-9 pkt 5 og 6). Naust skal ikke isoleres.

4j) Grad av utnytting fastsettes som BYA (bebygd areal). Område for boligtomter maks 20%, øvrige byggeområder maks 40%.

Rammer for spredt boligbygging i LNF / LNF(R)b-områdene, planperioden 2014 – 2025

Nr.	Lokalisering (område)	Ant B
Sb1	Skjærvika, Jøa *	3
Sb2	Holvika, Jøa *	3
Sb3	Frendal – Bergum, Jøa	3
Sb4	Fosnes, Jøa	3
Sb5	Faksdal – Letvika, Jøa	3
Sb6	Bårdevika – Kroknesset, Jøa	3
Sb7	Sandvika – Ramstad, Jøa	3

Sb8	Tranås, Jøa	3
Sb9	Dun – Stein, Jøa	3
Sb10	Jønnvika, Elvalandet	3
Sb11	Nufsfjord, Elvalandet	3
Sb12	Kvernvika, Salsnes	3
Sb13	Salsnes	3
Sb14	Brakstad, Jøa	3

Kommentarer til tabell: B=boligformål

Retningslinjer


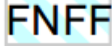

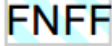


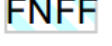

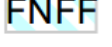





















LNF / LNF(R) B - områder med spredt boligbygging

Omdisponering av eksisterende boliger til fritidsboliger tillates ikke

Ny boligbygging forutsettes å bidra til å utvikle et godt bo- og trafikkmiljø, god forvaltning av naturressursene og naturmiljøet, og gunstig utnyttelse av grunnlagsinvesteringer og infrastruktur.

5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr 6)

Underformål	Fargekode		Område
	Eksisterende	Planlagt	
Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)			
Akvakultur (6400)			(Vi har i tidligere planer satt av konkret eksisterende lokalitet som A-område, innenfor FNFFA. Dette tas ut – da det kun vil bli et bilde av aktuelle lokaliteter pr vedtaksdato.
Ferdsel, fiske, friluftsliv, natur og akvakultur (FNFFA) (6800)	FNFFA FNFFA FNFFA FNFFA FNFFA FNFFA FNFFA FNFFA FNFFA		FNFFA 2 Ytre Eisnesvika - Tingstaden FNFFA 3 Lakshammaren – Moldviktaren, Jøa (utvides) FNFFA 4 Bragstadsundet nord, Jøa FNFFA 5 Bonstranda (utvides) FNFFA 9 Eistnesset – Urdvika FNFFA 10 Gulberget – Nordsundbrua FNFFA 12 Varpvika Salsnes FNFFA 15 Ånholmen, Salsnes FNFFA 16 Vedøya – Biskopvika – Holvikneset – Aunevika (sammenslått tidligere FNFFA 8, deler av FNFFA 1 og deler av FNFFA 11 (som er justert noe lenger sør)
Fiske, ferdsel,	FNFF		FNFF 1 Lyngholmfjorden – Jønvika –

friluftsliv og natur (FNFF) (6800)	        		<p>Bergemsholmen (utvides)</p> <p>FNFF 2 Eisneset – Ytre Moldvika</p> <p>FNFF 3 Seierstad – Gyltfjorden (utvides noe)</p> <p>FNFF 4 Fosnesvågen ytre del – Moldvika Østgrunnen – Movika</p> <p>FNFF 5 Gauven – Brømsundet – Bragstadsundet nordlig del (mot Øyene)</p> <p>FNFF 6 Rausunda</p> <p>FNFF 7 Briksillan – Årbuan</p> <p>FNFF 8 Eisneset – Jagarneset – Gullbergtaeren</p> <p>FNFF 10 Aunavika – Engesneset</p> <p>FNFF 11 Holvika</p>
Fiske (6300)			
Friluftsliv og naturområder (Fri) (6700) (6600)	                		<p>Fri1 Nordbotnet</p> <p>Fri3 Rynesset</p> <p>Fri4 Skredderneset – Leirvika</p> <p>Fri5 Fosnes-Nordøya og Skogøya</p> <p>Fri6 Bølet</p> <p>Fri7 Stonga – Bragstadodden (“Olav Duuns steder”)</p> <p>N1 Nufsfjorden</p> <p>N2 ÅrbuStraumen</p> <p>N3 Utløpet Mo-elv- Hestvikodden</p> <p>N4 Indre Fosnesvågen</p> <p>N5 Tårnfalla – Måsskjærgrunnen</p> <p>N6 Stonga – Tranås</p> <p>N7 “Svartskjærstranda”</p> <p>N8 “Letvikstranda”</p> <p>N9 Bragstadvågen indre del</p> <p>N10 Steinan</p>
Havneområder (H)			
Drikkevann (6500)	  		<p>BÅ 1 Grunnvannskilde Dun, Jøa</p> <p>BÅ 4 Grunnvannskilde Geilin, Salsnes</p> <p>BÅ12 Salsvatnet med nedslagsfelt</p>

Forklaring til tabellen: Fiske-, ferdsel-, friluftsliv-, natur- og akvakulturområder (FNFFA) er flerbruksområder der tiltak må omsøkes etter plan- og bygningsloven og / eller særlov. FNFF er flerbruksområde for fiske, ferdsel, friluftsliv og natur.

5a) I viktige kartlagte gytefelt og oppvekstområder, og viktige fiskefelt, skal det i vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge områdenes kartlagte funksjon

(§§11-9 pkt 6 og 11-11 pkt 3). Fiskeridirektoratet kontaktes for vurdering av viktige gytefelt og oppvekstområder.

5b) Det gis ikke tillatelse til tiltak (PBL§20-1, havne- og farvannsloven §27) inngrep eller bruk som kan være til hinder og påvirke sikkerheten for sjøveis ferdsel langs kartlagt biled og lokalled (11-11 pkt 3)

Retningslinjer

I FNFFA-områdene vil det ikke være foretatt en prioritering mellom formålene. Unntak gjelder i de tilfeller Fiskeridirektoratets kartlagte gytefelt for torsk og fiskebruksområder ligger i FNFFA-områder. I disse tilfeller skal hensynet til biologisk mangfold prioriteres.

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

Høsting av tare er, i utgangspunktet, en fornuftig utnyttelse av en naturlig og verdifull ressurs i havet. Taretråling kan imidlertid representere en trussel for det biologiske mangfold i de grunne sjøområdene og kan påvirke kvaliteten på oppvekstområder for fisk. Taretråling må vurderes i lys av mulige negative konsekvenser og må skje i forsvarlige og kontrollerte former.

6. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

Sone	Fargekode		Område
	Eksisterende	Planlagt	
FareSone Skytebane (360)	H360 H360		H360_1 Kløyva skytebane, Jøa H360_2 Salsnes skytebane
SikringSone Nedslagsfelt drikkevann (110)	H110 H110 H110		H110_1 Salsvatnet H110_2 Dun vannverk H110_3 Fosnesmoan vannverk
Detaljering Gjeldende reguleringsplan (910)	(planid)		Egen oversikt
Reguleringsplaner Bestemmelse			

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

6a) Sone H110 skal sikre rent drikkevann. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene tillates ikke tiltak jf § 20-1 som kan medføre fare for forurensning av vannkilden og som ikke har direkte tilknytning til drift / vedlikehold til drikkevannskilden (§11-8 pkt a)

6B - Detaljering (910) – Gjeldende reguleringsplaner (PBL §11-8 f)

Stadfestede reguleringsplaner som gjelder framfor arealdelen til kommuneplanen (PBL § 11-8f)

PlanID	Plannavn	gnr bnr	Rp
RP1748001	Reguleringsplan for Faksdal, Jøa	47/5	RP01
RP1748002	Reguleringsplan for Vestgård, Salsnes		RP02
RP1748003	Reguleringsplan for Dun sentrum, Jøa	45/1,2 og 3	RP03
RP1748004	Fosnesvågen Boligfelt, Jøa	43/1	RP04
RP1748005	Geilin boligfelt, Jøa	62/1	RP05
RP1748006	Leirvika Øvre hyttefelt, Jøa	43/15	RP06
RP1748007	Årbogstrømmen hyttefelt, Elvalandet	58/	RP07
RP1748009	Seierstad boligområde, Jøa	53/	RP09
RP1748013	Brakstadsundet industriområde, Jøa	43/15	RP13
RP1748014	Sørbekken industriområde, Salsnes		RP14
RP1748015	Sørbekken Industriområde - Salsvatnet Settefiskanlegg	70/	RP15
RP1748016	Lennavika hytteområde, Elvalandet	55/1	RP16
RP1748017	Vestgård hytteområde, Sørsjøen, Salsnes		RP17
RP1748018	Strømmen camping, Salen	66/1	RP18
RP1748019	Frendal hyttefelt, Jøa	43/4	RP19
RP1748020	Del av Faksdal – Åshaugan, Jøa	47/1	RP20
RP1748021	Amundrønningen – Strandstua, Salsnes	62/1 og 6	RP21
RP1748022	Salsnes industriområde - Salsnes filter		RP22
RP1748023	Urdsvatnet villmarksleir – Vassleia, Salsnes	62/1,7	RP23
RP1748024	Seierstad havn, Jøa	53/1 og 2	RP24
RP1748025	Øvre Leirvika Hytteområde II, Jøa	43/14+ 43/15	RP25
RP1748026	Riksvei 769 Salsnes-Lund, Salsnes	500/3	RP26
RP1748027	Riksvei 776 Skrøyvdalsveien, Salsnes	510/1	RP27
RP1748028	Riksvei 777 Myrvika-Ølhammeren, Elvalandet	501/1	RP28
RP1748029	Fylkesvei 482 Seierstad-Fosnesvågen, Jøa		RP29
RP1748030	Skjærvik-Hamnvik, Jøa	52/	RP30
RP1748031	Hyttefelt Tranås Riarkleiva ved Kroknesset, Jøa	39/1	RP31
RP1748032	Fosnesmoan, Jøa	43/1	RP32
RP1748033	Tranås - Sandbakkan hytteområde, Jøa	39/5	RP33
RP1748034	Leirvika Øvre og Nedre, Jøa	43/14 og 15	RP34
RP1748035	Fosnesvågen hytteområde, Jøa	43/1	RP35
RP1748036	Hollombakkan, Jøa	53/2	RP36
RP1748037	Bårdevika Stangvikodden hyttefelt, Jøa	47/3	RP37
RP1748038	Ytre Kjellnesset hytteområde, Salsnes	59/2	RP38
RP1748039	Nufsfjord Hytteområde, Elvalandet	56/7	RP39
RP1748040	Øra Industriområde (smoltanlegg)	69/	RP40
RP1748041	Moldvika hytteområde, Jøa Erstatte RP08	44/1	RP41
RP1748042	Letvika hyttefelt, Jøa	48/1	RP42
RP1748043	Olavika hyttefelt, Jøa	49/1	RP43
RP1748044	Moldvika 2, Jøa		RP44

De godkjente planene (jfr tabellen) er vist i plankartet med omriss og nummerering, og er markert med hvit bakgrunn.

6C Nye områder - Områder hvor det kreves utarbeidet reguleringsplan før utbygging (arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1) kan finne sted.

OMRÅDE	Betegnelse
Vestgården, Salsnes kombinert fritidsbebyggelse	BF1

og boligbebyggelse	
Brakstad havn, Jøa, kombinert formål	BF2
Brakstadsundet kombinert formål - reiselivsanlegg og fritidsbebyggelse	BF3
Alle områder avsatt til fritidsbebyggelse	F6 – F36
Kråkvikmoen, Jøa boligområde med to tomter	B1
Breksillan camping, Elvalandet	T1
Seierstad camping, Jøa	T2
Lennavika Ferie- og fritidscamp	T3
Liss-Hestvika camping	T4
Storenget gård – utleiehytter	T5