



Karlsøy kommune
- Et levende øyrike

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2013-2023

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Oppdatert 25.09.14

Utarbeidet av Plan og utvikling, Karlsøy kommune

Vedtatt i Karlsøy kommunestyre 13.11.13

1 PLANENS RETTSVIRKNING	5
2 FORHOLDET TIL SÆRLOVER, ØVRIG LOVVERK	5
3 GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)	5
3.1 Virkninger av planen	5
3.2 Plankrav	6
3.3 Utbyggingsavtaler (PBL § 17-2)	6
4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR. 1)	7
4.1 Generelle bestemmelser for formålet bebyggelse og anlegg	7
4.1.1 Rekkefølgekrav og krav til tekniske anlegg og infrastruktur	7
4.1.2 Veg.....	7
4.1.3 Estetisk utforming, landskapstilpasning og kulturmiljø	7
4.1.4 Universell utforming.....	8
4.1.5 Folkehelse.....	8
4.1.6 Støy.....	8
4.1.7 Risiko og sårbarhet	9
4.2 Utbyggingsvolum og tomteutnyttelse.....	10
4.2.1 Boligbebyggelse	10
4.2.2 Fritidsbebyggelse	11
4.2.3 Garasjer, uthus o.l.	11
4.2.4 Naust.....	12
4.3 Nærmere om plankrav i utbyggingsområder.....	12
4.4 Grav- og urnelunder	14
4.5 Råstoffutvinning	14
5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 11-7 NR. 2)	14
5.1 Veg	14
5.2 Gang- og sykkelsti.....	14
5.3 Havner	15
5.4 Kraftforsyning og telekommunikasjon.....	15
6. GRØNNSTRUKTUR (PBL 11-7, NR. 3)	15
6.1 Grønnstruktur.....	15
6.2 Tilrettelegging for utfartsområder	15
6.3 Friområder og lekeplasser.....	16
7 LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT (PBL 11-7, 5)	16
7.1 Generelt om LNF(R).....	16
7.2 Landbruksbebyggelse	16
7.3 Buffersone.....	17
7.4 LNF(R) med spredt fritidsbebyggelse	17
8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, NR. 6)	18
8.1 Generelt om sjø og vassdrag	18
8.2 100-meterbeltet langs sjø.....	18
8.3 Forbud mot bygge- og anleggstiltak inntil vassdrag og elver	18
8.4 Fiske	19
8.5 Akvakultur	19
8.6 Natur, fiske, ferdsel, friluftsliv og akvakultur (NFFFA).....	20
8.7 Ferdsel.....	20
8.8 Kaier, flytebrygger og båtopptrekk.....	20
8.9 Fyrlykter, ankerplasser	20
8.10 Farleder.....	20
8.11 Sjøkabler.....	21
9 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)	21
9.1 Sikrings-, støy- og faresoner	21
9.2 Soner med særlig angitte hensyn	21
9.3 Sone for båndlegging etter PBL eller andre lover	23
9.4 Detaljeringssone	23
VEDLEGG: KRAV TIL DISPENSASJON I LNF(R)-OMRÅDER	24

Bestemmelser	Retningslinjer
1 PLANENS RETTSVIRKNING	
<p>Sammen med plankartet er bestemmelsene juridisk bindende for framtidig arealbruk i Karlsøy kommune.</p> <p>Eiendom kan ikke tas i bruk, endres eller deles på annen måte enn det som er fastsatt i bestemmelsene og i plankartet, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 11-6.</p> <p>Bestemmelsene er hjemlet i PBL §§ 11-8, 11-9, 11-10, 11-11, og knyttet til plankart av 19.09.14</p>	<p>Retningslinjene er ikke juridisk bindende men av veiledende og informativ karakter.</p> <p>De gir ikke hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men kan gi grunnlag for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser i den daglige saksbehandlingen.</p> <p>Retningslinjene er knyttet til plankart av 19.09.14</p>
2 FORHOLDET TIL SÆRLOVER, ØVRIG LOVERK	
<p>Jord- og skogloven gjelder uavkortet inntil det foreligger godkjent område- eller detaljreguleringsplan.</p> <p>Kulturminneloven gjelder uavkortet for foreslått arealbruk og nye utbyggingstiltak inntil kulturvernmyndighetene (Sametinget, Tromsø Museum og fylkeskommunens kulturetat) har godkjent tiltaket. Dersom det under arbeid i marken skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeid stanses og melding sendes til kulturvernmyndighetene.</p> <p>For tiltak knyttet til sjø og kystsone må disse avklares mot havne- og farvannslovens bestemmelser i tillegg til PBL.</p> <p>Naturmangfoldsloven med forskrifter skal legges til grunn for all planlegging av arealbruk.</p>	
3 GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)	
<p>3.1 Virkninger av planen Planen fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i PBL § 1-6.</p> <p>Tiltak etter PBL § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. I tilfelle motstrid, skal arealplanen gjelde foran bestemmelser i reguleringsplan.</p>	<p>Bestemmelsene er felles for alle byggeområder, uavhengig av formål. Det er i tillegg gitt særskilte bestemmelser for enkelte underformål, samt generelle bestemmelser for disse.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.2 Plankrav</p> <p>I foreslåtte nye områder for bebyggelse og/eller anlegg kan det ikke gis tillatelse til søknadspliktige tiltak (PBL § 20-1) før det foreligger områdeplan eller detaljreguleringsplan.</p> <p>Det stilles krav om områdereguleringsplan for følgende områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • N2, N13 <p>Det stilles krav om detaljreguleringsplan for følgende områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • B5, B6 • F20 • FT4, FT5 nordlig parsell, FT6, FT7, FT8, FT13 • NA3 • R4, R7, R11, R12 • N5, N6, N7, N10, N11, N12, N15, N16 • AU3, AU4 • H8 • SH1, SH2 <p>Krav til område- eller detaljregulering er nærmere spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle område i 4.3-4.5, 5.3, 6.2 og 8.8.</p> <p><u>Innsigelser til arealformål</u> Følgende områder er lagt inn i plankartet med tegnforklaring uavklart innsigelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • FT3, FT5 sørlig parsell <p>Planbestemmelsene er ikke rettsgyldige for nevnte områder, men er gjeldende for øvrige deler av plan.</p>	<p>Kommunen kan kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det ikke kreves plan direkte av arealplanens bestemmelser (PBL § 12-1).</p>
<p>3.3 Utbyggingsavtaler (PBL § 17-2)</p> <p>Karlsøy kommune kan inngå bindende utbyggingsavtaler for nye områder for bebyggelse og anlegg i hele kommunen, dersom forutsetningene er til stede.</p> <p>Krav om utbyggingsavtale kan stilles før tiltak igangsettes og avtale skal utarbeides samtidig med forslag til områdeplan eller detaljreguleringsplan.</p>	<p>Slike avtaler er særlig aktuelle ved utbygging av industri, næringsformål og øvrige større tiltak. Utbyggingsavtaler kan også benyttes når man ønsker å regulere antall boliger i et område, samt boligens størrelse og utforming. Kommunen kan videre stille krav om tilfredsstillende utrustning av teknisk infrastruktur.</p> <p>Reguleringsplan regulerer de fysiske realitetene som innhold og kvalitet og sikrer gjennomføring ved utforming av rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføring av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal stå for gjennomføringen.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR. 1)	
<p>4.1 Generelle bestemmelser for formålet bebyggelse og anlegg</p>	<p>Bestemmelsene gjelder for alle byggeområder. I tillegg kommer bestemmelser gitt i 3.1 og 3.2, samt de særskilte bestemmelsene for det enkelte underformål gitt i 4.2 til 4.5.</p>
<p>4.1.1 Rekkefølgekrav og krav til tekniske anlegg og infrastruktur Før utbygging kan finne sted må tekniske anlegg, veg, vannforsyning og avløpsnett være etablert.</p> <p>Unntak eller utvidete krav kan gis i reguleringsplan.</p> <p>Opparbeidelse av infrastruktur skal skje i henhold til krav satt i forskrifter for vann, avløp og renovasjon i Karlsøy kommune, sammen med krav i trafikksikkerhetsplan og kommunedelplaner.</p>	<p>Ved utforming av rekkefølgebestemmelser skal det legges særlig vekt på områder og tiltak for barn og unge (skole- og barnehagedekning, skoleveg, områder for lek, opphold og idrett) fellesområder, trafikk- og støysikring.</p>
<p>4.1.2 Veg</p> <p><u>Avkjørsler</u> Nye tiltak skal bruke eksisterende godkjente avkjørsler der det ligger til rette for det.</p> <p><u>Byggegrense mot veg</u> Byggegrense mot veg skal være 50 meter fra midtlinje av fylkesveg og 15 meter fra midtlinje av kommunal veg. Dersom det er etablert, eller planlagt, gang- og sykkelveg i tilknytning til kommunal veg, skal byggegrensen være 15 meter til midtlinje av gang- og sykkelvegen, dersom denne ligger nærmere enn kommunal veg.</p>	<p>Avkjørsler fra fylkesveg og plassering av bygg langs fylkesveg er ikke spesielt avklart i arealplanen. Alle plansaker som angår avkjørsler og avstand til fylkesveg må oversendes Statens vegvesen til uttalelse.</p> <p>Byggegrensene mot veg gjelder generelt. Det kan søkes dispensasjon fra grensene.</p>
<p>4.1.3 Estetisk utforming, landskapstilpasning og kulturmiljø</p> <p><u>Estetisk utforming</u> Det skal ved planlegging og ved den enkelte byggesak sikres at tiltak har en god estetisk utforming i samspill med omgivelser og stedlig byggeskikk, herunder kan det stilles krav om bestemte farge- og materialvalg.</p> <p><u>Landskapstilpasning</u> Tiltaket skal innpasses i landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller er i konflikt med øvrige markerte landskapstrekk.</p>	

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><u>Kulturmiljø</u> I plan- og byggesaker skal man søke å bevare verdien av bygninger med kulturhistorisk verdi.</p>	
<p>4.1.4 Universell utforming Reguleringsplaner og byggesaksbehandling skal redegjøre for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt.</p> <p>Utforming av byggetiltak skal være i henhold til reglene i Tek-10.</p> <p>Byggeområder og tiltak - med tilhørende uteareal - skal planlegges og utformes med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger og med veier og gangveier som gir tilstrekkelig framkommelighet for brukergrupper med spesielle behov, eller personer med nedsatt funksjonsevne.</p> <p>Offentlige bygg og anlegg skal planlegges og utformes spesielt nøye med sikte på god tilgjengelighet.</p>	<p>Universell utforming skal bidra til å gi alle mulighet til likeverdig samfunnsdeltaking. Arealplanleggingen skal legge livsløpstandard til grunn slik at brukergrupper med ulike behov sikres likebehandling og like muligheter.</p> <p>I reguleringsplan kan det gis bestemmelser til arealformål om krav til kvalitet og utforming av definerte funksjonskrav (PBL 12-7 nr. 4). Eksempler her er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gangarealer uten hindre og trinn • tilfredsstillende stigningsforhold • sammenhengende ledelinjer • parkeringsplasser reservert og merket for funksjonshemmete <p>For eksisterende bygg hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og kulturmiljøet generelt skal kravene til universell utforming kunne fravikes.</p>
<p>4.1.5 Folkehelse Forslag til reguleringsplaner skal inneholde vurderinger knyttet til endringer i helse eller helseisriko og trivsel, samt ev. forslag til avbøtende tiltak, som følge av arealbruken. Planlegging av lovpålagte kommunale tjenester skal gi spesiell oppmerksomhet til folkehelseproblematikk.</p>	<p>Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. I forbindelse med helsevurderinger tenkes helse i vid forstand. Det vil si at det ikke bare fokuseres på risikoforhold som må fjernes for å unngå skader, sykdommer og lidelse. Like viktig er det å vurdere forhold som fremmer helse og trivsel.</p>
<p>4.1.6 Støy Ved planlegging og utforming av ny virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse skal støygrenser overholdes. Støykrav i retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet (kap. 4 i T-1442/2012) skal overholdes.</p> <p>Vegstrekninger som kan være støybelastet skal gis spesiell aktsomhet ved planlegging av bebyggelse.</p> <p>Områder for råstoffutvinning skal vurderes spesielt med hensyn til støy i videre planlegging.</p>	<p>Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.</p> <p>Egen støyfaglig utredning kan kreves ved utarbeidelse av reguleringsplan, med ev. krav om avbøtende tiltak.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1.7 Risiko og sårbarhet Ny arealbruk skal vurderes med hensyn til mulige farer og risikoforhold før detaljreguleringsplaner og søknadspliktige tiltak sendes på høring. Det skal samtidig redegjøres for ev. forslag om avbøtende tiltak.</p> <p>Fare for snø- og steinsprang skal vurderes i henhold til NGIs faresonekart. I områder beliggende innenfor aktsomhetszone for ras eller skred må risikonivået utredes nærmere av faginstans. Det skal foreligge dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet ved plassering og dimensjonering. Det kan stilles krav om avbøtende tiltak.</p> <p>Flomfaren skal vurderes i reguleringsplaner som omfatter vassdrag og ved prosjektering av tiltak langs vassdrag, etter retningslinjer gitt av NVE. Dette gjelder også vannbaserte masseledende skred, slik som flomskred og sørpeskred. Ved større utbyggingsprosjekter skal det redegjøres for risiko for overvann, samt ev. avbøtende tiltak.</p> <p>Ny arealbruk skal redegjøre for fare for kvikkleire-dannelse i områder hvor det finnes sprøbruddsegenskaper i henhold til NGUs løsmasskart. I områder med marine avsetninger der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleirefaren. Områdestabilitet må dokumenteres i områder med kvikkleire.</p> <p>Også ved andre typer terrenginngrep enn rene byggetiltak (graving, utfylling, vegutbygging m.m.) må det vises aktsomhet i forhold til mulig skredfare og fare for kvikkleireskred.</p> <p>Eksisterende vegetasjon og terrengprofiler skal søkes opprettholdt i den grad de har en forebyggende effekt på farer.</p> <p>Hensynet til elektromagnetisk stråling skal vurderes i henhold til retningslinjer fra Statens strålevern.</p> <p>Hensynet til havnivåstigning skal vurderes i henhold til Bjerknesrapporten av 2009.</p>	<p>Reguleringsplaner skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i henhold til TEK 10 §§ 7-2 og 7-3 både for byggeområder og for tiltak i LNF(R)-områder.</p> <p>Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet i forbindelse med arealplan og er retningsgivende.</p> <p>Grense for aktsomhetskart skredfare er avmerket i plankartet. Betingelsene anses oppfylt når kravet til nominell sannsynlighet for skred er overholdt slik disse kravene er beskrevet i TEK 10 § 7-3. Der hvor NGIs kartdata ikke er dekkende skal NVEs brukes.</p> <p>NVEs <i>Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (2/2011)</i> skal legges til grunn for planlegging og byggesak. Denne beskriver konkret hva som må sjekkes ut på de ulike plannivåene og hvilke sikkerhetsområder som må etableres.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.2 Utbyggingsvolum og tomteutnyttelse Bestemmelsene gjelder for nybygg, påbygg, tilbygg, underbygg, oppretting av nye eiendommer og bruksendringer. I tillegg til bestemmelsene nedenfor kommer generelle bestemmelser gitt i 3.1, 3.2 og 4.1</p>	
<p>4.2.1 Boligbebyggelse</p> <p><u>Virkeområde for bestemmelsene</u> Bestemmelsene i dette punkt kommer til anvendelse i områder hvor det ikke foreligger reguleringsplan eller bebyggelsesplan.</p> <p>Bestemmelsene gjelder videre for områder regulert til boligformål i reguleringsplan eller bebyggelsesplan og hvor planen er vedtatt før 1.1.2000.</p> <p><u>Utnyttelsesgrad</u> Bebygd areal pr. tomt skal ikke overstige %-BYA = 40%.</p> <p>Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøyde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.</p> <p>Bestemmelser om maksimalt etasjetall skal ikke gjelde.</p> <p>Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3 av fasadelengden på huset. Ved beregning av fasadelengde på huset, skal ikke lengden av eventuelle tilbygg regnes med.</p> <p><u>Minste uteoppholdsareal</u> Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA=100m².</p> <p>Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet tilsvarende med +25 m² per boenhet.</p> <p>Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.</p> <p>Areal på bakkenivå skal ha en bredde på minst 7 meter i hele arealets utstrekning.</p> <p>Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.</p>	

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.2.2 Fritidsbebyggelse</p> <p><u>Virkeområde for bestemmelsene</u> Bestemmelsene i dette punkt kommer til anvendelse i områder hvor det ikke foreligger reguleringsplan, eller bebyggelsesplan.</p> <p><u>Utnyttelsesgrad</u> Maksimal størrelse på tomt til fritidsbebyggelse er 1,0 dekar.</p> <p>Det tillates kun én hytte og ett mindre uthus per tomt. Det kan gis tillatelse til enkeltgarasje. Maksimalt totalt bruksareal (BRA):</p> <ul style="list-style-type: none"> • hytte 120 m² • uthus 20 m² • garasje 30 m² <p>Uthus kan ikke innredes for, eller benyttes til, midlertidig eller varig opphold.</p> <p>Hytter kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 4,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.</p> <p>Takvinkel skal ikke overstige 40°.</p> <p>Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal samlet ikke overstige 30 m².</p>	
<p>4.2.3 Garasjer, uthus o.l.</p> <p><u>Anvendelsesområde</u> Bestemmelsene i dette punkt kommer til anvendelse på garasjer, carport, uthus eller liknende bygg, som ikke er beregnet på beboelse.</p> <p>Bestemmelsene kommer til anvendelse i områder hvor det ikke foreligger reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Bestemmelsene kommer også til anvendelse i områder som er regulert, men hvor det ikke er gitt særskilte bestemmelser om høyde eller størrelse av slike bygg.</p> <p><u>Utnyttelsesgrad</u> Garasjer, carport, uthus eller liknende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, kan ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.</p> <p>Bestemmelser i underliggende planer om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde. Maksimalt bruksareal (BRA) for garasjer, carport, uthus eller liknende er 70 m².</p>	

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.2.4 Naust</p> <p><u>Anvendelsesområde</u> Bestemmelsene kommer til anvendelse i områder hvor det ikke foreligger reguleringsplan, eller bebyggelsesplan.</p> <p>Bestemmelsene kommer også til anvendelse i områder som er regulert, men hvor det ikke er gitt særskilte bestemmelser om naust.</p> <p><u>Utnyttelsesgrad</u> Maksimal størrelse på nausttomter er 0,5 da.</p> <p>Naust skal utelukkende være innredet for naustformål.</p> <p>Naustet skal være røstet mot sjøen og ha saltak.</p> <p>Material- og fargevalg skal være tradisjonelle.</p> <p>Naust kan ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.</p> <p>Maksimalt bruksareal (BRA) er 70 m².</p>	
<p>4.3 Nærmere om plankrav i utbyggingsområder</p> <p><u>Boligområder</u> Følgende nye felt er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • B5 Hansnes (inntil 20 nye tomter) • B6 Bekkestrand Hamre (inntil 10 nye tomter) <p>I område B5 stilles det krav om kvikkleireundersøkelse før tiltak kan igangsettes.</p> <p>Det settes av en egen sikkerhetssone på minimum 7 meter fra høyspentlinje i område B6.</p> <p>Eksisterende avkjørsler skal benyttes i tilknytning til feltene der dette er mulig.</p> <p>Det skal legges til rette for sykkelparkering i område B5.</p> <p><u>Fritidsbebyggelse</u> Følgende nye felt er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • F20 <p><u>Fritids- og turistformål</u> Tiltak som hindrer utviklingen av kommunens reiselivsnæring tillates ikke i bedriftenes nærområde innenfor en avstand på 500 meter.</p>	<p>I dette formålet inngår utleiehytter og fritidsboliger for utleie, hoteller, pensjonater og campingplasser som drives i en kommersiell sammenheng.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Følgende nye formål er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • FT4, FT5 nordlig parsell, FT6, FT7, FT8, FT13 <p>FT4 krever nærmere utredning av skredfare før tiltak kan iverksettes.</p> <p>Fortetting av eksisterende campingplasser kan skje uten reguleringsplan dersom arealet er godkjent i kommuneplansammenheng.</p> <p>Følgende område er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • FT1 <p>Unntaket gjelder ikke for permanente konstruksjoner og anlegg, slik som campingvogner med permanent forankring gjennom fundament, permanente terrasser og spikertelt som ikke raskt kan fjernes, eller som overstiger 15 m².</p> <p><u>Naust</u> Følgende nye felt er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NA3 <p><u>Næringsformål</u> Følgende nye områder er avsatt i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • N2, N5, N6, N7, N10, N11, N12, N13, N15, N16 <p>Det kreves detaljplan før tiltak kan settes i gang, med følgende unntak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Før tiltak kan settes i verk for N2 skal det utarbeides områdeplan for hele Torsvåg. • Før tiltak kan settes i verk for N13 skal det utarbeides områdeplan for hele Hansnes. <p>N15 krever nærmere utredning av skredfare før tiltak kan iverksettes.</p> <p><u>Idrettsanlegg</u> Det kreves detaljplan for etablering av nye idretts- og nærmiljøanlegg. Kommunen kan gjøre unntak fra plankravet dersom dette finnes ubetenkelig.</p> <p>For støyende virksomheter skal det ved plan- og byggesak medfølge en støyfaglig vurdering.</p> <p><u>Annet utbyggingsformål</u> Følgende formål er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • AU1 Fakken vindpark • AU2 Festivalområde på Karlsøya • AU3 Flerbrukshall på Hansnes • AU4 Skitrekk ovenfor Stakkvik <p>Tiltak kan ikke settes i verk i område AU3 og AU4 før det foreligger detaljreguleringsplan.</p>	<p>Det er ønskelig å samlokalisere naust i felt. Enkeltnaust behandles etter dispensasjon.</p> <p>Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontor og forretning inngår ikke i begrepet næringsformål.</p> <p>Det kan kreves at det utarbeides reguleringsplan for hele områder selv om området skal bygges ut etappevis.</p> <p>Kommunal plan for idrett og friluftsliv – nærmiljøtiltak, legges til grunn.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.4 Grav- og urnelunder Følgende grav- og urnelunder er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GU1, GU2, GU3, GU4, GU5, GU6, GU7 <p>Forslag til ny grav- og urnelund på Hansnes er innenfor gjeldende sentrumsplan.</p> <p>Utvidelse eller andre større tiltak i tilknytning til grav- og urnelunder kan ikke settes i verk før det foreligger detaljreguleringsplan.</p>	
<p>4.5 Råstoffutvinning Følgende nye områder for råstoffutvinning er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • R4, R7, R11, R12 <p>Nye tiltak og utvidet drift av eksisterende uttak kan ikke settes i verk før det foreligger detaljplan.</p> <p>Detaljplanen skal ha bestemmelser om omfang, lengden på driftsperioden, uttaksretning, ev. bruk av knuseverk, ev. etappevis drift og deponier, forslag til avslutningstiltak med ansvarlig instans. Atkomst til offentlig veg skal inngå i planområdet.</p> <p>Drifts- og avslutningsplan skal inngå, jf. PBL §§ 12-3, 12-7. Jf. PBL § 11-9 nr. 1.</p> <p>Detaljplan skal redegjøre for konsekvensene av frakt av masser langs veg, med bestemmelse om at største tillatte totalvekt ikke skal overstige det vegen er klassifisert for.</p> <p><u>Sjø- og vassdrag</u> Det er ikke tillatt å gjøre uttak, fylling eller deponering av masser i vassdrag og i 100-metersbeltet til vassdrag og strandsonen.</p> <p>Tillatelse kan gis etter vurdering av kommunen og NVE.</p>	
5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 11-7 NR. 2)	
<p>5.1 Veg For nye kjøreveger skal det utarbeides detaljplan.</p> <p><u>Langsundforbindelsen</u> Tunnelinnslag, vegtrasé og fergeleie er avmerket i plankartet.</p>	<p>Vegplanleggingen skal ses i sammenheng med den øvrige arealdisponeringen. Virksomhet som skaper tungtransport bør lokaliseres i tilknytning til hovedvegnettet.</p>
<p>5.2 Gang- og sykkelsti</p>	<p>Arealplanen har følgende forslag til nye gang- og sykkelstier, i henhold til Trafikksikkerhetsplan:</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
	<ul style="list-style-type: none"> • Stornes-Munkan (Vannvåg) • Åbornes-Gamnes (Ringvassøy) • Skattøra-Hessfjord (Ringvassøy) <p>Strekningene er ikke avmerket i plankartet.</p>
<p>5.3 Havner Følgende statlige fiskerihavner er avmerket i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • H1 Vannvåg • H2 Nordeidet • H10 Kristoffervalen • H910 Torsvåg <p>I statlige fiskerhavner skal fiskerihensyn prioriteres.</p> <p><u>Kaianlegg</u> Følgende nye kaianlegg er avmerket i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • H8 	
<p>5.4 Kraftforsyning og telekommunikasjon</p> <p><u>Master</u> Master skal i utgangspunktet samlokaliseres.</p>	<p>Etablering av trafoer, nodehus m.m. kan kun gis i samsvar med godkjent areal- eller reguleringsplan, ev. med mindre endring av plan, eller dispensasjon.</p>
<p>6. GRØNNSTRUKTUR (PBL 11-7, NR. 3)</p>	
<p>6.1 Grønnstruktur Det skal dokumenteres hvordan grønnstrukturen blir ivaretatt ved planlegging og byggesaksbehandling.</p> <p>Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø-, og allmenne friluftsinnteresser er tillatt uten krav om reguleringsplan.</p>	<p>Med grønnstruktur menes et sammenhengende eller tilnærmet sammenhengende vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til et tettsted eller nærmiljø.</p> <p>Opplevelseskvaliteter kan være bekker og elver, utsiktspunkter, sammenhengende og spesiell vegetasjon, biologisk mangfold, kulturminner m.m. Disse skal ikke reduseres men forsterkes og videreføres ved utbygging.</p> <p>Viktige friluftsområder er lagt inn som hensynssoner i plankartet, jf. 9.2.</p>
<p>6.2 Tilrettelegging for utfartsområder Følgende områder er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • FL1, FL2, FL3, FL4, FL5, FL6 	<p>Tiltak omfatter parkering, skilting og ev. øvrig tilrettelegging.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.3 Friområder og lekeplasser Reguleringsplaner og byggesaksbehandling skal redegjøre for hvordan hensynet til barn og unge er ivaretatt.</p> <p>Friområder skal planlegges for ulike alders- og brukergrupper i henhold til følgende krav:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I boligområder skal det legges til rette for leke- og oppholdsarealer. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med opparbeiding av teknisk infrastruktur. Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før tilhørende leke- eller oppholdsarealer er ferdigstilt. • I områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass. Dimensjonering skal være minimum 150 m², med maksimal avstand på 50 meter fra den enkelte bolig. • I områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det i tillegg til nærlekeplass etableres områdelekeplass. Dimensjonering skal være minimum 1000 m² med en maksimal avstand på 200 meter fra den enkelte bolig. • Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene. Arealene skal være solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. • Lekearealene skal ha trygg atkomst langs grønnstruktur, sti, gang- og sykkelvei eller vei som er lite belastet med motorisert ferdsel. • Omdisponering av friområder egnet for lek og fellesareal skal i størst mulig grad unngås. Dersom grønnstruktur omdisponeres til andre formål, skal det tilrettelegges for erstatningsareal i nærområdet. • Friområder rundt skole og barnehager skal skjermes mot utbygging. 	<p>Statlig planretningslinje og forskrift om barn og unge legges til grunn.</p> <p>Temaveileder om Barn og unge – planlegging etter PBL legges til grunn.</p> <p>Kommunal plan for idrett og friluftsliv – nærmiljøtiltak, legges til grunn.</p>
<p>7 LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL 11-7, 5)</p>	
<p>7.1 Generelt om LNF(R)</p>	<p>LNF(R)-områder omfatter områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring eller naturområder og områder for friluftsliv.</p>
<p>7.2 Landbruksbebyggelse Våningshus skal plasseres på tunet og skal ikke fradeles. Kårbolig tillates etablert.</p>	<p>Som landbruksbebyggelse regnes våningshus, kårbolig driftsbygninger, sommerfjøs, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gårdsbutikk, landbruksverksted, naust og bygninger basert på gårdens ressursgrunnlag.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>7.3 Buffersone Det skal være buffersone på 20 meter mellom dyrket mark og utkant av tomteareal for ny bebyggelse. Eksisterende vegetasjon bør beholdes som buffer.</p>	
<p>7.4 LNF(R) med spredt fritidsbebyggelse Spredt fritidsbebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom tiltaket ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft-, kulturminne- eller landskapsinteresser.</p> <p>Følgende områder for spredt fritidsbebyggelse er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SF1 Vatnan (5) • SF3 Myrhaug-Engstad (6) • SF4 Solheim-Rottenby (6) • SF6 Nord-Vannvåg (6) • SF7 Dalan-Torsvåg (5) • SF8 Ørnesbukt-Bøtnes (4) • SF9 Tomasvatnet (4) <p>Parentesene angir maksimalt antall nye tomter for det enkelte område.</p> <p>For områder hvor offentlig veg ikke er naturlig grense mot sjø settes byggegrense til 50 meter.</p> <p>Det settes av en egen sikkerhetssone på minimum 7 meter på hver side av høyspentlinje i områdene SF6 og SF7.</p> <p>SF7 krever nærmere utredning av skredfare før tiltak kan iverksettes.</p> <p>SF3, SF4 og SF9 må vurderes med hensyn til kvikkleire før tiltak kan iverksettes.</p> <p><u>Lokaliseringskriterier:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tomt skal være utenfor byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag eller hensynssone med restriksjoner, slik som nedslagsfelt for drikkevann. • Tomt skal ikke berøre automatisk fredete kulturminner, viktige områder for biologisk mangfold, naturvernområder, drivbar eller dyrket mark, produktiv skog eller viktige beite- eller reindriftsinteresser. • Lokalisering og utbygging skal ta hensyn til landskap og estetiske verdier. Naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke blokkeres med mindre det finnes erstatninger. • Tomt skal være utenfor fare- og risikosoner <p>For øvrig gjelder kriteriene i 4.2 om utbyggingsvolum og tomteutnyttelse.</p>	<p>I henhold til PBL § 11-7 pkt. 5 b).</p>

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, NR. 6)

8.1 Generelt om sjø og vassdrag

I definisjonen inngår vannflate, vannsøyle og bunn.

8.2 100-meterbeltet langs sjø

Det settes en generell byggegrense på 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dersom offentlig veg er lokalisert nærmere, er offentlig veg byggegrense med tillegg av byggegrensen til offentlig veg som angitt i 4.1.2.

Bebyggelse, anlegg og spredt fritidsbebyggelse innenfor 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann er tillatt når særlig byggegrense er angitt i plankartet. Nødvendig bygning, mindre anlegg og opplag tilknyttet landbruk, reindrift, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs tillates i 100-metersbeltet.

8.3 Forbud mot bygge- og anleggstiltak inntil vassdrag og elver

Det settes en byggegrense på 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann for følgende innsjøer:

- Skogsfjordvatn

Dersom offentlig veg er lokalisert nærmere, er offentlig veg byggegrense med tillegg av byggegrensen til offentlig veg som angitt i 4.1.2.

Det settes en byggegrense på 100 meter fra elvebredd målt i horisontalplanet for følgende elver:

- Skogsfjordelva
- Skipsfjordelva
- Vannareidelva

Dersom offentlig veg er lokalisert nærmere, er offentlig veg byggegrense med tillegg av byggegrensen til offentlig veg som angitt i 4.1.2.

For øvrige vassdrag settes en byggegrense på 50 meter fra elvebredd målt i horisontalplanet.

Dersom offentlig veg er lokalisert nærmere, er offentlig veg byggegrense med tillegg av byggegrensen til offentlig veg som angitt i 4.1.2.

Kantvegetasjon

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag (T-1082) skal legges til grunn ved planlegging etter PBL. Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser krever behandling etter vannressurslovens bestemmelser.

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>grunnlag for planter og dyr. Beltet skal være på minimum 30 meter.</p> <p>Forbudet gjelder ikke nødvendig anlegg for atkomst eller tilsvarende.</p>	
<p>8.4 Fiske</p> <p><u>Områder avsatt til fiske</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Store områder nord for Rebbenesøy og Vannøy • Store områder øst for Vannøy og inn i Vannsund • Områder rundt Karlsøy og på østsiden av Reinøy • Et område nord i Langsund • Store områder i Helgøysundet og Hamrefjorden • Et område inn i Dåfjorden og inn i Skogsfjorden • Områder mellom Rebbenesøy og Grøtøy • To områder på østsiden av Nord-Kvaløy • Områder mellom Ringvassøy og Nord-Kvaløy <p>I gyte- og oppvekstområder har fiskerihensyn førsteprioritet. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som gyte- og oppvekstområder. Lokalisering av oppdrett og uttak eller dumping av masser tillates ikke i disse områdene.</p> <p>I områder med konflikt mellom fiske og oppdrett skal registrerte ville bestander prioriteres.</p>	<p>Områder hvor fiskerinæringen har spesielle interesser er markert med mørkeblå formålsfarge i plankartet. Dette omfatter gytefelt, oppvekst- og beiteområder, steder for kaste- og låssetting, fiskeplasser for aktive og passive redskap.</p> <p>Områder avsatt til fellesbruk natur, ferdsel, friluftsliv og fiske (NFFF) er markert med lyseblå formålsfarge i plankartet.</p> <p>Hensynet til fiskerinæringen skal generelt (også i flerbruksområder) tillegges stor vekt i konfliktilfeller.</p> <p>Egne temakart for fiske følger som vedlegg til arealplanen. Temakart over fiskeriaktivitet og økologi skal benyttes som grunnlag for vurdering av areal-disponeringer i flerbruksområder.</p>
<p>8.5 Akvakultur</p> <p>Innenfor akvakulturområder vil kommunen tillate etablering av opprettsanlegg, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med gjeldende lovverk og retningslinjer. Oppdrett er prioritert i disse områdene.</p> <p><u>Krav til plassering</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mærer og føringsflåte skal ikke plasseres nærmere land enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. • Anlegg skal plasseres slik at fri ferdsel er sikret, og med en sikkerhetssone på minimum 300 meter mellom anlegg og sjøkabler. • Havbruk kan ikke etableres innenfor hvit lyktesektor eller være til hinder for ankringsområder, farleder og nødhavner. • Anlegg tillates ikke innenfor sjøarealene som inngår i hensynssonene til landskapsvern-områdene eller naturreservatene. <p>Følgende eksisterende områder er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A1, A2, A3, A4, A6, A7 <p>Følgende nye områder er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A5, A9 	<p>Avsatte områder omfatter hele arealet som trengs for mærer, fortøyninger, landfester, anker og føringsflåte. Alle deler av anlegget må være innenfor det angitte arealet.</p> <p>Lokalitetsvalg er konsesjonspliktig, og ny oppdrettsvirksomhet må avklares i hvert enkelt tilfelle uavhengig av planstatus.</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Følgende utvidet område er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> A8 	
<p>8.6 Natur, fiske, ferdsel, friluftsliv og akvakultur (NFFFA)</p> <p><u>NFFFA-område kategori I</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Område i Helgøysundet <p>Innenfor dette området kan kommunen tillate oppdrett av anadrom laksefisk, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med gjeldende lovverk og retningslinjer. Området kan i andre rekke tillates benyttet til oppdrett av øvrige marine arter, slik som torsk, kråkeboller eller dyrking av skjell.</p> <p><u>NFFFA-område kategori II</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Område i og utenfor Dyrsfjord <p>Innenfor dette området kan kommunen tillate dyrking av skjell, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med gjeldende lovverk og retningslinjer. Området kan i andre rekke tillates benyttet til oppdrett av øvrige marine arter, slik som torsk eller kråkeboller som krever intensiv fôring. Oppdrett av anadrom laksefisk skal ikke skje i området.</p>	<p>For oppdrett i NFFFA-områder gjelder de samme bestemmelsene som for områder for akvakultur. Lokalitetsvalg er konsesjonspliktig og ny virksomhet må avklares i hvert enkelt tilfelle uavhengig av planstatus.</p>
<p>8.7 Ferdsel</p> <p><u>Fritids- og turistformål</u></p> <p>Tiltak som hindrer eller forstyrrer bruken av friluftsområder ved sjøen tillates ikke i reiselivsbyggenes nærområde innenfor en avstand på 500 meter.</p>	
<p>8.8 Kaier, flytebrygger og båtøstrek</p> <p>Kaier, flytebrygger og båtøstrek skal som hovedregel tilrettelegges som fellesanlegg for flere boliger eller hytter.</p> <p><u>Småbåthavner</u></p> <p>Følgende nye forslag er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> SH1, SH2 	
<p>8.9 Fyrlykter, ankerplasser</p> <p><u>Fyrlykter</u></p> <p>Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjærer for lyset fra lyktene. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger innenfor hvit lyktesektor.</p>	<p>Ankerplasser er avmerket på sjøkartene og skal sikres og opprettholdes for framtidig bruk.</p>
<p>8.10 Farleder</p> <p>De viktigste farledene er avmerket i plankartet.</p>	<p>Farleder omfatter hovedleder, bileder, fiskerileder og lokalleder etter Kystverkets definisjon. Areal avsatt som led i plankartet må betraktes som retningsgivende, og tilsvarer ikke</p>

Bestemmelser	Retningslinjer
	<p>nødvendigvis nøyaktig de områdene som fartøy til enhver tid benytter.</p> <p>Ansvar og myndighet innenfor det som berører sjøverts ferdsel er regulert av havne- og farvannsloven.</p> <p>Forslag til nye farleder for fergeruter er lagt inn i plankartet.</p>
<p>8.11 Sjøkabler Mellom øyene går det sjøkabler. Det må ikke etableres anlegg eller installasjoner som kan være en fare for sjøkablene.</p>	<p>Sjøkablene omfatter elektrisitetsforsyning og i noen grad vannforsyning. Disse er ikke avmerket i plankartet, men er avtegnet i sjøkartene til Statens kartverk.</p>
<p>9 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)</p>	
<p>9.1 Sikrings-, støy- og faresoner</p> <p><u>Sikringssone vannforsyning (H-110)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • H110-1 Glimma • H110-2 Gamnes • H110-3 Hansnes • H110-4 Nordgård • H110-5 Stakkevik • H110-6 Karlsøya • H110-7 Vannvåg • H110-8 Vannavalen • H110-9 Kokkevoll • H110-10 Leirbogen <p>Innenfor nedbørsfeltene er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann.</p> <p><u>Støysone (H-210)</u> Følgende skjermingssoner for støy er lagt inn i plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • H210-1 Fakken vindpark (500 meter) • H210-2 Kvalsberg steinbrudd (250 meter) 	
<p>9.2 Soner med særlig angitte hensyn</p>	<p><u>Viktige friluftsområder (H-530)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • H530-1 Skogsfjordelva • H530-2 Fauskeneset • H530-3 Burøysundeidet • H530-4 Hansnes • H530-5 Sengskroken • H530-6 Stakkevik

Reindrift (H-520)

De viktigste trekkleiene, drivleiene og samlingsplassene er markert som hensynssoner i plankartet. De angitte hensynssonene er kun veiledende. I alle LNFR-områder med byggeforbud skal arealbruken vurderes opp mot reindriftnæringens interesser.

Det tillates ikke bygg eller anlegg i viktige reindriftsområder som er til hinder for næringens utøvelse.

Biologisk mangfold (H-560)

Områder med munningsbestemmelser gjelder i sjøen utenfor følgende vassdrag:

- H560-1 Skogsfjordvassdraget og Leirbogelva
- H560-2 Skipsfjordvassdraget
- H560-3 Vannareidelva

Innenfor angitte hensynssoner er alt fiske forbudt i perioden 1. mai til og med 30. september.

Naturvernområder (H-720)

- H720-1 Skipsfjord landskapsvernområde
- H720-2 Nord-Kvaløy - Rebbenesøy landskapsvernområde
- H720-3 Breivika
- H720-4 Flatvær
- H720-5 Kvitvær
- H720-6 Måsvær
- H720-7 Nord-Fugløy
- H720-8 Sør-Fugløy
- H720-9 Bogen
- H720-10 Lågmyra

Tiltak og inngrep må ikke komme i konflikt med verneformålet. For landskapsvernområder gjelder egne forvaltningsplaner.

Områder med automatisk fredete kulturminner (H-730)

Utvalgte og spesielt omfattende områder er lagt inn i plankartet:

- H730-1 Vannareid
- H730-2 Bøtnes
- H730-3 Grunnfjord
- H730-4 Dåfjord

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>9.3 Sone for båndlegging etter PBL eller andre lover</p> <p><u>Gjennomføringssoner med krav om felles planlegging (H-810)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • H810-1 Værret med tilgrensende områder på Karlsøya. Området foreslås regulert til eksisterende og framtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, landbruk og andre formål inntil verneområdegrensen. Dette for å ivareta interessene til beboerne i området samt nærmiljøets særegne karakter. • H810-2 Søreidet-Dalheim-Krokkelva på Nordeidet. Området foreslås regulert til eksisterende og framtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, landbruk og andre formål. Dette for å ivareta framtidinteressene til grunneiere, rettighetshavere og beboerne i området. • H810-3 Gammelgård-Finnkroken-Engstad på Søndre Reinøy. Området foreslås regulert til eksisterende og framtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, landbruk og andre formål. Dette for å sikre en helhetlig arealforvaltning når Langsundforbindelsen blir etablert, samt å ivareta Finnkrokens særegne karakter. 	
<p>9.4 Detaljeringszone</p> <p><u>Sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H-910)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • B4, B9, B11, B13 • F1, F4, F7, F10, F11, F13, F15, F16, F19, F21 • FT2, FT9, FT10, FT11, FT12 • NA1 • R2, R3, R5, R6, R9, R10 • N1, N3, N9, N14 • AU1 • H1, H3, H4, H5, H6 • FL4 • SH3 <p><u>Øvrige reguleringsplaner lagt inn som H-910</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hansnes • Vannvåg • Torsvåg <p>Det skal utarbeides ny områdereguleringsplan for disse områdene, med sikte på felles planlegging.</p>	<p>Vedtatte planer som fortsatt skal gjelde er lagt inn i plankartet med hensynssoneskravur og hvit fargekode i henhold til ny standard.</p> <p>De øvrige planene er ikke opphevet, men de vil gjelde i den utstrekning de ikke strider mot arealdelen. De utfyller og supplerer dermed arealplanens kart og bestemmelser.</p> <p>Oversikt over vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner finnes i planbeskrivelsen, side 15.</p>

VEDLEGG:

KRAV TIL DISPENSASJON FOR SPREDT BEBYGGELSE I LNF(R)-OMRÅDER

Etablerte tomter kan bebygges i samsvar med delingsformålet, dersom tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven, øvrige aktuelle særlover og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Dispensasjon fra arealplan er hjemlet i PBL § 19.

Krav til enkelttomter til bolig

Før fradeling og bygging kan skje i LNF(R)-områder skal det foreligge en grunngitt dispensasjonssøknad. Dispensasjon kan gis dersom følgende kriterier og retningslinjer er oppfylte:

- Tomtestørrelsen skal ikke overstige 2 dekar. Tomter på inntil 5 dekar kan vurderes, dersom formålet er småskala dyrking av grønnsaker eller tilsvarende.
- Avkjørseltillatelse til offentlig veg skal foreligge.
- Tomt skal være utenfor byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag eller hensynssone med restriksjoner, slik som nedslagsfelt for drikkevann. Tomt skal ikke berøre automatisk fredete kulturminner, viktige områder for biologisk mangfold, naturvernområder, drivbar eller dyrket mark, produktiv skog eller viktige reindriftsinteresser.
- Det skal foreligge en risiko- og sårbarhetsvurdering med en helhetlig vurdering av eventuelle risikoforhold.
- Bolig skal som hovedregel lokaliseres i nærheten av bebygde boligeiendommer.
- Lokalisering og utbygging skal ta hensyn til landskap og estetiske verdier. Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke blokkeres med mindre det finnes erstatninger.
- Byggetillatelse på ubebygde eiendom fordrer at eiendommen er fradelt som selvstendig byggetomt, ikke tilleggsareal.

Krav til enkelttomter til fritidsbebyggelse

Før fradeling og bygging kan skje i LNF(R)-områder skal det foreligge en grunngitt dispensasjonssøknad. Dispensasjon kan gis dersom følgende kriterier og retningslinjer er oppfylt:

- Tomt skal være utenfor byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag eller hensynssone med restriksjoner, slik som nedslagsfelt for drikkevann. Tomt skal ikke berøre automatisk fredete kulturminner, viktige områder for biologisk mangfold, naturvernområder, drivbar eller dyrket mark, produktiv skog eller viktige reindriftsinteresser.
- Det skal foreligge en risiko- og sårbarhetsvurdering med en helhetlig vurdering av eventuelle risikoforhold.
- Hytte skal som hovedregel lokaliseres i nærheten av bebygde hytteområder. Hytter skal ikke lokaliseres i randsonen til boligbebyggelse.
- Lokalisering og utbygging skal ta hensyn til landskap og estetiske verdier. Naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke blokkeres med mindre det finnes erstatninger.
- Byggeinngrepene i terrenget skal avgrenses til et minimum. Terrasser og verandaer skal inngå som del av bygningen og tilpasses terrenget. Plener og hager i utmark tillates ikke. Det er ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendom i utmark.
- Byggetillatelse på ubebygde eiendom fordrer at eiendommen er fradelt som selvstendig byggetomt, ikke tilleggsareal.