

**BESTEMMELSER
OG
RETNINGSLINJER**

TIL

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2011 – 2023



BALSFJORD KOMMUNE

Vedtatt 21.09.2011

INNHold

1	Generelle bestemmelser jfr PBL§11-9	3
1.1	Plankrav	3
1.2	Råstoffutvinning	3
1.3	Utbyggingsavtaler	3
1.4	Krav til infrastruktur	4
1.5	Rekkefølgekrav	4
1.6	Universell utforming	4
1.7	Hensynet til barn og unge	4
1.8	Buffersone.....	4
1.9	Byggegrense.....	5
1.10	Flomfare	5
1.11	Overvannshåndtering	5
1.12	Marine avsetninger – kvikkleire.....	5
1.13	Støy	5
1.14	Estetikk.....	5
1.15	Landskap	5
1.16	Kulturmiljø og kulturminner	6
2	Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1,2,3 og 4.....	6
2.1	Eksisterende campingplasser:	6
2.2	Eksisterende næringsbebyggelse:	6
3	Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6.....	6
3.1	Landbruksbebyggelse etter § 11-7 nr.5 a):.....	6
3.2	Ny spredt boligbebyggelse i LNFR-områdene:	7
3.3	Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn	8
3.4	Tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen jfr. PBL § 11-11 nr.4	8
3.5	Forbud mot bygge- og anleggstiltak inntil 100 meter langs vassdrag	8
3.6	Kantvegetasjon, jfr § 11-11, nr. 5.....	10
4	Hensynssoner:	10
4.1	Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav a):.....	10
4.2	Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav c):.....	11
4.3	Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav d).....	12
4.4	Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav e H810):.....	12
4.5	Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav f):	12
5	Retningslinjer:	14
5.1	Spredt boligbygging i LNFR-områder – dispensasjonspraksis	14
5.2	Naustbebyggelse	14
5.3	Bygging i strandsonen	14
5.4	Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områdene:	15
5.5	Eksisterende fritidseiendommer i LNFR-områdene:.....	15
5.6	Utarbeidelse av reguleringsplaner:	16

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene er knyttet til plankart datert 07.09.2011. Kommuneplanens arealdel med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter PBL), rettslig bindende for all arealdisponering i Balsfjord kommune.

Arealbruken i kommuneplanens arealdel er ikke endelig avklart i forhold til Lov om kulturminner av 1978.

1 Generelle bestemmelser jfr PBL§11-9

1.1 Plankrav

I nye områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid eller gis tillatelse til søknadspliktige tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens § 20-1 før det enkelte området inngår i områdeplan eller detaljreguleringsplan jfr. PBL §§ 12-1, 12-2 og 12-3, jfr. 2. og 3. ledd.

Jordlovens §§ 9 og 12 er gjeldende for samtlige utbyggingsområder som omfatter dyrket mark og dyrkbar skogsmark, inntil det foreligger en godkjent reguleringsplan for arealet i hvert område.

Det skal utarbeides og foreligge detaljreguleringsplan før det gjennomføres søknadspliktige tiltak i følgende områder:

- A1, A3 og A4
- B1, B2, B4, B5, B6, B7, B8, B11, B12, B13, B14 og B15
- N1, N3, N4, N5, N6, N8, N9, N10, N11 og N12
- R1 og R3
- SH1 og SH2
- FT1, FT2, FT3, FT5, FT6, FT8, FT9, FT10 og FT11
- IA1
- F3, F4, F5, F6 og F7
- NA1-NA8

1.2 Råstoffutvinning

For områder som er avsatt til råstoffutvinning kan tiltak som definert i plan- og bygningslovens § 1-6 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

1.3 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen. Før tiltak igangsettes i områder vist som nye områder for bebyggelse og anlegg, kan det kreves at det inngås utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtaler skal normalt benyttes for 6 boenheter eller flere. For industri, forretning, kontor mm bør utbyggingsavtaler alltid benyttes. Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.

Utbyggingsavtaler skal utarbeides før 1.gangsbehandling av områdeplan/detaljreguleringsplan og legges ut på høring sammen med plan, og følger denne til endelig behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning av berørte grupper og interesser som er forutsatt i lov om

utbyggingsavtaler.

1.4 Krav til infrastruktur

For krav til infrastruktur gjelder til en hver tids gjeldende reglement for Balsfjord kommune ad vann, avløp og renovasjon.

For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.

1.5 Rekkefølgekrav

I områder avsatt til byggeområder kan ikke ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan, samt at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.

N1, N4 og N5 bygges ut før N6.

B2 skal bygges ut først. Deretter skal B5, B6 og B7 bygges ut. Til slutt bygges B4 og B8 ut.

1.6 Universell utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser om universell utforming. Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

1.7 Hensynet til barn og unge

Ved regulering til nye byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider.

I områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være innen gangavstand på 50 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 200 m². Nærlekeplassen skal som minimum inneholde sandkasse, benk og noe fast dekke.

I områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det i tillegg til nærlekeplass etableres områdelekeplass. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen. Denne skal være inne gangavstand på 200 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 1000 kvm. Områdelekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende.

Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.

1.8 Buffersone

Det bør i utgangspunktet være buffersone på 20 meter mellom dyrka mark og ny bebyggelse, men avstanden kan endres etter særskilt vurdering. Eksisterende vegetasjon bør fortrinnsvis beholdes som buffer.

1.9 Byggegrense

Der hvor offentlig vei er nærmere sjø enn 100 meter danner veien byggegrensen. I områder nærmere enn 100 meter til sjø avsatt til utbygging i kommuneplanen fastsettes byggegrensen i reguleringsplanen. Inntil stadfestet reguleringsplan foreligger gjelder hovedregel med unntak der hvor offentlig vei er nærmere enn 100 meter fra sjø.

Gjeldende bestemmelse i vegloven fastsetter byggegrense mot offentlig vei.

1.10 Flomfare

Flomfaren skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Ved prosjektering av alle nye tiltak etter § 20-1 må det tas hensyn til mulig flomfare langs alle typer vassdrag.

1.11 Overvannshåndtering

Ved arealsaksbehandling og ved større utbyggingsprosjekter skal det redegjøres for håndtering av overvann.

1.12 Marine avsetninger – kvikkleire

I området under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

1.13 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene i T-1442 tab. 2 oppfylles.

Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy.

1.14 Estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken.

1.15 Landskap

Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging samt fremme gode uterom.

Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk.

1.16 Kulturmiljø og kulturminner

I forbindelse med plan- og byggesaker skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning.

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

2.1 Eksisterende campingplasser:

Fortetting av eksisterende campingplasser kan skje uten at det kreves reguleringsplan dersom arealet er godkjent i kommuneplansammenheng, om ikke utvidelsen også omfatter permanente konstruksjoner og anlegg – da kreves det utarbeidet reguleringsplan.

Som permanente konstruksjoner og anlegg defineres

- campingvogner som har fått fast forbindelse til bakken gjennom fundament
- hytter
- terrasser og spikertelt/trefortelt som er permanent i karakter og ikke raskt kan fjernes, eller som er over 15 m².
- toalett- og servicebygg på campingplass.

2.2 Eksisterende næringsbebyggelse:

Tiltak på eksisterende byggetomter for næringsbebyggelse kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- For eksisterende næringseiendommer skal grad av utnytting per eiendom maksimalt %-BYA = 70%.
- Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.
- Ny bebyggelse skal bruke eksisterende avkjørsler.

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

3.1 Landbruksbebyggelse etter § 11-7 nr.5 a):

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seter/sommerfjøs, gjeterbu/skogsbu, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gårdsbutikk, landbruksverksted, akvakulturanlegg, naust og bygninger tilknyttet næringsaktivitet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Omfanget av ervervsbebyggelse på gårdstun (tilleggsnærings landbruket) forutsetter av virksomheten er knyttet til gårdens og familiens ressurser. Arealene virksomheten etableres på skal ikke fradeles. Byggetiltaket skal tilpasses eksisterende bygningssmasse på gårdstunet mht takvinkler, materialvalg, farger og stilarter.

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig, våningshus og gjeterbu/skogsbu før bygging tillates. Vurderingen skal gjøres i henhold til aktuelle sektorlover som styrer slike tiltak, jfr jordlov og skoglov.

3.1.1 Våningshus:

Det tillates bygging av våningshus på landbrukseiendommer, under følgende forutsetninger:

- Våningshuset skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.
- Våningshuset er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles..
- Våningshuset skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og stilarter.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.
- Våningshuset skal fortrinnsvis bruke eksisterende avkjørsel.

3.1.2 Kårbolig:

Det kan tillates bygging av en kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket og/eller ved generasjonsskifte, under følgende forutsetninger:

- Kårboligen skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.
- Kårboligen er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.
- Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til materialvalg, farger og stilarter.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.
- Kårboligen skal bruke eksisterende avkjørsel.
- Det kan bare tillates fradeling av eksisterende kårboliger dersom det ikke forventes å være behov for kårbolig på eiendommen i fremtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for driftsenheten. Fradeling av kårboliger som ligger på gårdens tun tillates ikke.

3.1.3 Gjeterbu/skogsbu:

Det kan tillates bygging av gjeterbu/skogsbu når det av hensyn til landbruket eller reindriften er behov for det. Bygging tillates under følgende forutsetninger:

- Gjeterbuen/skogsbuen skal plasseres og ha en slik utforming at den blir en naturlig del av omgivelsene.
- Maksimalt tillatt bruksareal er BRA= 30 m² inkludert utedo. Maksimalt antall bygninger er 2. Maksimal gesimshøyde 3 m.
- Gjeterbu/skogsbu tillates ikke inngjerdet.
- Etablering av flere enheter tettere enn 5 km mellom enhetene krever reguleringsplan.

3.2 Ny spredt boligbebyggelse i LNFR-områdene:

For områder hvor spredt boligbygging er tillat innføres følgende bestemmelser:

- Spredt utbygging innenfor angitte områder i planen tillates gjennom enkeltsaksbehandling.
- Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.
- Den konkrete boligbebyggelsen skal vurderes i forhold til landbruk, naturvern, landskap,

kulturvern, veg, vann og avløp.

- Plassering av den enkelte byggetomt må være i samsvar med retningslinjer gitt i pkt 5.2.
- Den enkelte boligtomten begrenses til maksimalt 3 dekar, med maksimalt 1 bolig per tomt.
- Prosent bebygd areal fastsettes til %-BYA = 35 %, maksimalt 400 kvm BRA.
- Eksisterende avkjørslser skal fortrinnsvis benyttes.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.
- Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene.
- Det tillates ikke ny bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag.

I tabellen nedenfor er det oppgitt områder for spredt boligbebyggelse og antall boliger innenfor hvert område:

- SB1 Storbukt, inntil 2 boligtomter
- SB2 Tømmereiv, inntil 3 boligtomter
- SB3 Sagelv, inntil 3 boligtomter
- SB4 Nordfjordbotn, inntil 7 boligtomter
- SB5 Eliasnes, inntil 7 boligtomter
- SB6 Nordby, inntil 5 boligtomter (ved ytterligere bebyggelse kreves reguleringsplan)
- SB7 Skutvikvannet, inntil 2 boligtomter
- SB8 Sandsvannet, inntil 2 boligtomter
- SB9 Sand, inntil 3 boligtomter
- SB10 Sand, inntil 3 boligtomter (ved ytterligere bebyggelse kreves reguleringsplan)
- SB11 Mortenhals, inntil 3 boligtomter
- SB12 Spildra, inntil 4 boligtomter

3.3 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn jfr. PBL 11-11 nr. 3

Det er ikke avsatt områder for akvakulturanlegg i Balsfjorden.

3.4 Tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen jfr. PBL § 11-11 nr.4

Nødvendige bygning, mindre anlegg og opplag tilknyttet landbruk, reindrift, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs tillates i 100-meters belte langs sjøen.

3.5 Forbud mot bygge- og anleggstiltak inntil 100 meter langs vassdrag

Det settes en byggegrense på 100 meter for følgende innsjøer med det unntak der offentlig vei er lokalisert nærmere. Der er offentlig vei byggegrense.

Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen.

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| • Takvatnet | • Tamokvatnet |
| • Strømslilombola | • Sagelvvatn |
| • Fjellfroskvatn | • Litle Sagelvvatn |
| • Andorvatnet | • Krokellvatn |
| • Juksavatn | • Storfjellvatnet |
| • Storvatn (Hølen) | • Storvatn (Nordksjøbotn) |
| • Langvatn (Blåtind) | • Josefvatn |
| • Rundvatn (Blåtind) | • Litlevatn |

- Nordfjordvatn
- Indre Fiskelausvatn
- Ytre Fiskelausvatn
- Brynnulfsvatn
- Storvatn (Furudalen)
- Nordbyvatn
- Skutvikvatn
- Sandsvatn
- Laksvatn

Det settes en byggegrense på 100 meter for følgende elver med det unntak der offentlig vei er lokalisert nærmere. Der er offentlig vei byggegrense

Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a kan etter søknad tillates innenfor sonen.

- Takelva
- Tømmerelva
- Hølelva
- Tverrelva
- Lakselva (Aursfjord)
- Nordbyelva
- Skutvikelva
- Sandselva
- Laksvatneelva
- Oppkommeelva
- Holmeelva
- Potraselva
- Nordfjordelva
- Sagelva
- Vesterelva

Det settes en byggegrense på 50 meter for følgende elver med det unntak der offentlig vei er lokalisert nærmere. Der er offentlig vei byggegrense. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen.

- Perfinnelva
- Oterelva
- Spilderelva
- Lakselvdalselva/Lakselva
- Malangseideelva/Storbjelma
- Joselva

For Nordkjøselva settes en byggegrense på 50 meter opp til og med Steinvollan boligfelt. Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jfr rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Fra Fagerli til Tamokvatn settes byggegrense til 100 meter. Vassdraget tilhører her forvaltningsklasse 2. For sidevassdragene settes byggegrensen for til 20 meter. Unntaket er der offentlig vei er lokalisert nærmere enn byggegrensen er offentlig vei byggegrense. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen.

For Tamokelva som renner til Målselv settes en byggegrense på 100 meter helt til kommunegrense. Vassdraget tilhører forvaltningsklasse 2. For sidevassdragene settes byggegrensen til 20 meter. Unntaket er der offentlig vei er lokalisert nærmere enn byggegrensen er offentlig vei byggegrense. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen.

For Lavangselva settes en byggegrense på 100 meter opp til og med Lupponeset. Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jfr rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. For sidevassdragene settes byggegrensen til 20 meter. Unntaket er der offentlig vei er lokalisert nærmere enn byggegrensen er offentlig vei byggegrensen. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen.

For områder avsatt til utbygging innenfor 100-meterssonen med krav om videre utarbeidelse av

reguleringsplan, samt for områder for spredt boligbebyggelse, skal bekkelukkinger og omlegginger av vassdrag så langt det lar seg gjøre unngås.

3.6 Kantvegetasjon, jfr § 11-11, nr. 5

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levestad for planter og dyr. Dette gjelder ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget eller der hvor det trengs åpning for å sikre adkomst til vassdraget. Bredden på vegetasjonsbeltet skal være minimum 30 meter, men bredden kan endres etter en særskilt vurdering.

4 Hensynssoner:

4.1 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav a):

4.1.1 Sone med risiko for skred H310

Bestemmelser:

- Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før skredfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert. Forbudet gjelder ikke bygninger i sikkerhetsklasse S1, jfr. FOR 2010-03-26 nr 489 Forskrift om tekniske krav til byggverk.
- Skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner og eventuelle sikringstiltak skal være beskrevet før planen sendes på høring.

Retningslinjer:

- Ved alle typer terrenginngrep og utbygging innenfor hensynssonen skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst.
- En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.
- Det bør vises forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, da skogen har stor betydning for å holde på løsmasser og snø.
- Den som utfører tiltak i innenfor hensynssonen har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivaretatt.

4.1.2 Områder for grunnvannsforsyning H120-1 til H120-11

Bestemmelser:

- Det tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg innenfor slik hensynssone. Forbudet gjelder ikke bygninger og anlegg tilknyttet etablering og drift av vannforsyningsanlegg.
- Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan tillates etter søknad dersom tiltaket ikke strider mot beskyttelsen av drikkevannet.

4.1.3 Sone med militær virksomhet H380-1 til H380-2

Bestemmelser:

- Det tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg innenfor hensynssonen. Forbudet gjelder ikke militære tiltak.

4.2 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav c):

4.2.1 Lokalt viktige friluftsområder H530-1 til H530-11

Retningslinjer:

- Ny bebyggelse og anlegg skal etableres utenfor slike hensynssoner.
- Med mindre andre forhold er til hinder kan det etableres tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

4.2.2 Områder med automatisk freda kulturminner H730

4.2.2.1 Tennes – Kirkely, Bukkhammaren og Gråberget H730-1

Retningslinje:

- Det skal tas særlig hensyn til bevaringen av landskapet rundt helleristningsfeltet da det er stort potensial for funn av helleristningsfelt og boplasser fra steinalder.

4.2.2.2 Josefvatn – fangstgroper ved gården Olsborg H730-2

Retningslinje:

- Det skal tas særlig hensyn til bevaring av landskapet rundt fangstanlegget.

4.2.3 Områder med verdifulle bygningsmiljø og andre nyere tids kulturminner H570:

4.2.3.1 Mortenhals med kirka og handelsstedet H570-1

Retningslinje:

- Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø.
- Ved behandling av søknad om tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres. Lokalisering og utforming av tiltaket skal være vesentlige momenter i vurderingen.

4.2.3.2 Aursfjordsaga med skolebygningen m.v H570-2

Retningslinje:

- Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø.
- Ved behandling av søknad om tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres. Lokalisering og utforming av tiltaket skal være vesentlige momenter i vurderingen.

4.2.3.3 Gården Elvebakk på Tomasjordnes, skole og fyr H570-3

Retningslinje:

- Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø.
- Ved behandling av søknad om tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres. Lokalisering og utforming av tiltaket skal være vesentlige momenter i vurderingen.

4.2.3.4 Storsteinnes, bygninger regulert til bevaring H570-4

Retningslinje:

- Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø.
- Ved behandling av søknad om tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres. Lokalisering og utforming av tiltaket skal være vesentlige momenter i vurderingen.

4.2.3.5 Skjæret gårdstun, verkstedbygg og landskap H570-5

Retningslinje:

- Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø.
- Ved behandling av søknad om tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres. Lokalisering og utforming av tiltaket skal være vesentlige momenter i vurderingen.

4.2.3.6 Malangseide, gammel kirkegård H570-6

Retningslinje:

- Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø.
- Ved behandling av søknad om tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres. Lokalisering og utforming av tiltaket skal være vesentlige momenter i vurderingen.

4.3 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav d)

4.3.1 Soner med drivingsleder rein H520

- Sonene er båndlagt i henhold til Lov om reindrift av 15.06.2007 nr.40 § 22.

4.3.2 Lokaltet med automatisk fredet kulturminner

- Lokalteter med forekomst av fredet kulturminne er vernet med hjemmel i Lov om kulturminner av 09.06.1978 nr 50.

4.3.3 Naturvernområder H720-1 til H720-6

- Områder vernet med hjemmel i Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.06.2009 nr. 100.

4.4 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav e H810):

Bestemmelser:

- Det skal utarbeides samlet reguleringsplan for hver av de følgende områdene:
 - Nordkjosbotn N1
 - Stormoen N4
 - Stormoen N5
 - Stormoen N6
 - Seljelvnes B2

4.5 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav f):

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde (*Gårds- og bruksnummer - navn*):

- 1) 9- Laksvatn
- 2) 24-1 Sjøvolla ambulansestasjon
- 3) 24-3,8,20 Sjøvolla camping
- 4) 25-1,4 Lillevollskogen
- 5) 26-42,89 Vang kirke
- 6) 26-129 Steinvolla
- 7) 26-169 m.f Mack
- 8) 29-9 Omregulering til boligformål
- 9) 29-168 Kuben Nordkjosbotn sentrum
- 10) 29-257 m.f BeWi Polar
- 11) 29- Nordkjosbotn
- 12) 29- Nordkjosbotn sentrumskjerne
- 13) 29- Nordkjoseelv boligfelt
- 14) 29- Nye Nordkjoseelv boligfelt
- 15) 29- Omregulering omsorgsboliger
- 16) 29- Nordkjoseelv barnehage
- 17) 31-1 Buktelv Massetak
- 18) 36-3 Solsia boligfelt
- 19) 36-3,19,30,182,186 Stormoen Øst
Industriområde
- 20) 36-12 Edvardsen transport
- 21) 36-166,168 m.f Stormoen
avfallssenter
- 22) 36-185 Tømmerelv industriområde
- 23) 36- Bergneset øvre
- 24) 36- Bergneset nedre
- 25) 39-6,7,12 Rislamoen skytebane
- 26) 43-22,332 Langvassli
- 27) 43-27 Heia
- 28) 43-115 Solhaug
- 29) 43-122 Fredlyst
- 30) 43-142 Halvardheimen
- 31) 43-174 Ryeng
- 32) 43-400 Strømsli
- 33) 43- Mauken Blåtind skyte- og
øvingsfelt
- 34) 46-2,13 Moan 2
- 35) 46-2,13,19 m.f Storsteinnes sentrum
- 36) 46-65 Boligareal Fause
- 37) 46- Moan
- 38) 47-1 Reguleringsendring Storsteinnes
forretning
- 39) 47-1,392 Del av Storsteinnes nedre
- 40) 47-7 Del av reguleringsplan Moan
- 41) 47-16 Parkområde
- 42) 47-33 Bakketun Storsteinnes sentrum
- 43) 47-95,418 Del av Storsteinnes nedre
- 44) 47-181 Bukta boligfelt
- 45) 47-290 Grønnvoll boligfelt
- 46) 47- Storsteinnes nedre
- 47) 47- Storsteinnes sentrum
- 48) 48- Lundberg Sneve boligfelt
- 49) 63-11 Skredli
- 50) 65-13 Malangseide grendefelt
- 51) 70-1,2 Langstranda boligfelt
- 52) 76-6,7 Nordseth
- 53) 77-4,8,9 Forøy
- 54) 77-9 Slåttvik
- 55) 78-1 Spildernes
- 56) 78-2 Langnes, Spildra
- 57) 79-3 Rognlia grendefelt
- 58) 83-40 Nova boligfelt
- 59) 84-9 Bjørkeng
- 60) 84-48 Bjørn Sand
- 61) 87-32 Skutvik nedre
- 62) 87-91 Skutvik øvre
- 63) 88-3 Steinuttak Kjerrviksvingen
- 64) 88-4 Hagen
- 65) 88-8 Lars Arne Sand
- 66) 88-12 Smedvika
- 67) 89-26 Vang
- 68) 89-120 Nordby Handelssted
- 69) 89-120 Nordby Handelssted,
detaljreguleringsplan.
- 70) 90-10 Berg
- 71) 90-28 Laelv
- 72) 91-3 Haugen
- 73) 91-28 Mestervik boligfelt
- 74) 93-1 Eliasnes
- 75) 95-1,8 Solbakken
- 76) 96-12 Vesterli
- 77) 96-17 Fugleli
- 78) 98-1 Stålvikbotn
- 79) 98-13 Stålvikbotn camping
- 80) 99-1,3 Knut Lundberg
- 81) 101-5 Vågan Hyttefelt
- 82) 101-5 Hamnvåg boligfelt
- 83) 102-5 A.Pedersen
- 84) 102-7,10 Staff
- 85) 102-13 Tømmervika
- 86) 103-5 Kvam Aursfjord
- 87) 103-8 Storli
- 88) 103-45 Per Eivind Mathisen
- 89) 103-80 Setersletta
- 90) 103-80 Aursfjord småbåthavn
- 91) 103-85 Kirkevik
- 92) 103-85 Steinhaug

5 Retningslinjer:

5.1 Spredt boligbygging i LNFR-områder – dispensasjonspraksis

Søknader om enkelttomter i LNFR-områder utenfor avsatte områder for spredt boligbygging behandles etter følgende retningslinjer:

- Fordelen ved spredt boligetablering i LNFR-området anses normalt som større enn ulempene, dersom lokaliseringskriteriene nedenfor er hensyntatt.
- Ved fradeling av nye boligeiendommer i LNFR-områdene eller tillegg til eksisterende eiendommer, skal tomtestørrelsen totalt ikke overstige 3 dekar.
- Slik spredt boligbygging kan tillates dersom forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt så langt det lar seg gjøre:
 - Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes
 - Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag, eller i nedslagsfelt for drikkevann
 - Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Tiltaket skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene ved Troms fylkeskommune og Sametinget, jfr Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 3 og §8, 1 ledd.
 - Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold eller naturvernområder
 - Tomta skal ikke berøre drivbar dyrka eller dyrkbar mark og produktiv skog av høg til middels bonitet
 - Tomta skal ikke være lokalisert i viktige beiteområder, trekk- og drivingsleder for reindriften
 - Tomta skal fortrinnsvis ligge inntil eksisterende bebygde boligeiendommer.
 - Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger

5.2 Naustbebyggelse

Naust skal være i 1 etasje og utelukkende innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr. Naustet skal fortrinnsvis være røstet mot vannet, og tillat takform er saltak. Naust skal ikke overstige 35 m² og gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 meter. Nye naust bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende naust. Naust kan gis punktfestetomt.

5.3 Bygging i strandsonen

Der kommunen har tillat bygging i strandsonen med krav om reguleringsplan skal følgende overordna hensyn vektlegges i utarbeidelsen av planen:

- Allmennhetens adgang til strandsonen skal ikke reduseres, men forsterkes og videreutvikles.
- Tiltak skal ikke redusere natur-, kultur- eller landskapsverdier.
- Tiltakets plassering i terrenget skal vektlegges, både nær og fjernvirkning må vurderes.
- Tiltak skal være arealeffektive.

For eksisterende boliger/fritidshus innenfor 100-meterssonen kan disse rives og erstattes av ny bolig/fritidshus i samme størrelsesorden på samme sted – eller hels lenger unna strandlinja. Det kan gjøres mindre påbygg/tilbygg til hus/hytte som er mer enn 20 meter fra strandlinjen dersom påbygget vender bort fra vannet.

5.4 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områdene:

Nye tiltak på eksisterende bebygde og ubebygde boligeiendommer i LNFR-områdene gis følgende retningslinjer:

- Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.
- Prosent bebygd areal fastsettes til %-BYA = 35 %.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.
- Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene.
- Ny bebyggelsen skal ikke lokaliseres i viktige biologiske mangfoldsområder, drivingsleder for rein, dyrka jord, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann.
- I byggeforbudssonene langs vassdrag skal tilbygg på eksisterende bebyggelse fortrinnsvis plasseres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen.
- Det tillates ikke ny bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag.

5.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNFR-områdene:

Nye tiltak på eksisterende bebygde og ubebygde fritidseiendommer i LNFR-områdene gis følgende retningslinjer:

- Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom.
- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1 meter.
- Maksimal BYA= 180 m². Maks 3 bygninger.
- Takvinkel skal ikke overstige 35°.
- Samlet areal for terrasser og verandaer skal ikke overstige 30 m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.
- Det kan tillates inngjerding av fritidsboligen i en avstand av inntil 5m fra bygningen.
- Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmarken. Tomtene skal i størst mulig grad fremstå som naturtomter, og tilpasses landskapet og terrenget.
- Ny bebyggelse på eksisterende fritidseiendommer kan tillates dersom forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt:
 - Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes
 - Bebyggelsen skal ikke være lokalisert i forbudssone langs sjø eller vassdrag, eller i nedslagsfelt for drikkevann
 - Bebyggelsen skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.
 - Bebyggelsen skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold eller naturvernområder
 - Bebyggelsen skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark, eller produktiv skog av høg til middels bonitet
 - Bebyggelsen skal ikke være lokalisert i viktige beiteområder, trekk- og drivingsleder for reindriften
 - Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger
- For å få byggetillatelse på ubebygd eiendom skal det være dokumentert fra søker at eiendommen er lovlig fradelt som selvstendig byggetomt, ikke tilleggsareal.

5.6 Utarbeidelse av reguleringsplaner:

Disse retningslinjer klargjør saksgangen i planprosessen med en reguleringsplan, fra ideen om å ta i bruk et nytt område oppstår til en reguleringsplan er behandlet i Balsfjord kommunestyre.

Det er plan- og bygningsloven kap. 12 som setter minimumskrav til og beskriver planprosessen.

Formålet med disse retningslinjene er å strukturere arbeidet med og behandlingen av reguleringsplaner, og sikre tilfredsstillende kvalitet på planmaterialet. Disse redegjør for Balsfjord kommunes minimumskrav til innlevert materiale fra tiltakshaver i de ulike fasene av prosessen fra ide til vedtatt reguleringsplan. Retningslinjene bør legges til grunn ved utarbeidelse av både private og kommunale reguleringsplaner i Balsfjord kommune, og er et hjelpemiddel for kommunens saksbehandlere og private forslagsstillere.

Retningslinjene er ikke rettslig bindende. Ved eventuell motstrid mellom retningslinjene og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter samt annen lovgivning, vil lov og forskrift gjelde.

5.6.1 Generelt om reguleringsplaner

Hensikten med en reguleringsplan er å sikre en forutsigbarhet i det området planen er utarbeidet for. En godkjent reguleringsplan kan sees på som en avtale mellom tiltakshaver og det offentlige for hvordan et område kan brukes.

Plan- og bygningsloven § 12-3 nr.1 slår fast at ”planen skal utarbeides av fagkyndige og gis en entydig og forståelig form”. Begrepet fagkyndig har ikke blitt definert, men Balsfjord kommune vil påpeke at dersom kravene i dette skrevet ikke følges, vil ikke planen anses å ha en entydig og forståelig form, og følgelig heller ikke bli behandlet i det faste utvalget for plansaker.

Det forutsettes at planmaterialet er utformet i tråd med plan- og bygningsloven og de krav Balsfjord kommune gjennom dette dokument stiller til innlevert materiale for at et planforslag skal tas opp til politisk behandling.

5.6.2 Hovedtrekkene i saksgangen

For alle forslag til reguleringsplan etter PBL § 12-3 skal det innledningsvis gjennomføres forhåndskonferanse hvor forslagene om ny arealbruk presenteres kommunens administrasjon, og hvor tiltakshaver får en tilbakemelding på forslagens forhold til overordnet planverk og en tilrådning om muligheter og utfordringer. I Balsfjord kommune vil alle innkomne forslag til ny arealbruk også forelegges en forhåndsvurdering i det faste utvalget for plansaker. Gjennom at alle søknader må gjennom en slik forhåndsgodkjennelse sikrer man at alle forslag blir behandlet likt, enten det er snakk om store utbygginger eller mindre tiltak. En slik vurdering på et tidlig stadium i prosessen vil gi et tydelig signal til tiltakshaver om hvorvidt tiltaket er i samsvar med de politiske ønsker for arealdisponeringen i kommunen.

Etter forhåndsvurderingen vil den videre planprosessen være som følger:

1. Tiltakshaver plikter å varsle oppstart av planprosessen. Dette skal kunngjøres i en avis alminnelig lest på stedet og gjennom elektroniske medier. Direkte berørte parter, samt fagmyndigheter, skal underrettes per brev. Særutskrift av forhåndsvurderingen skal vedlegges brevet. I kunngjøringen skal det redegjøres for formålet med reguleringen og hvilket område det dreier seg om. Før en melder oppstart av reguleringsarbeidet skal tiltakshaver vurdere om planen faller inn under virkeområdet for ”Forskrift om konsekvensutredning.” Redegjørelsen skal fremkomme i oversendelsesbrev til direkte

berørte parter og fagmyndigheter, samt kommunen. Frist for å komme med innspill etter melding om oppstart må være rimelig – ikke kortere enn 4 uker.

2. Når forslaget er utarbeidet i henhold til de krav denne veiledningen stiller og kravene i plan- og bygningsloven, vil det legges frem til 1. gangs behandling for det faste utvalget for plansaker i Balsfjord kommune. Farevurderinger skal være gjort, og eventuelle geotekniske undersøkelser gjennomført, før planen oversendes kommunen. Her avgjøres det om forslaget skal legges ut for offentlig ettersyn. Om et avvist forslag er i tråd med overordnet plan kan tiltakshaver kreve planforslaget fremlagt for kommunestyret.
3. Offentlig ettersyn skal kunngjøres i minst en avis alminnelig lest på stedet. Kunngjøringen skal klarlegge det området forslaget omfatter og skal gi en rimelig frist for merknader som ikke må settes kortere enn 6 uker. Grunneiere, rettighetshavere og fagmyndigheter skal underrettes per brev med kunngjøringen, plankart planbestemmelser og planbeskrivelse, samt særutskrift av 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker og særutskrift av forhåndsvurderingen. Der det er utarbeidet planprogram og konsekvensutredning skal også dette følge utsendelsen. Kunngjøringen gjøres også tilgjengelig på kommunens hjemmeside og på Rådhuset.
4. Merknadsbehandling. Bearbeiding av uttalelser, eventuelt nye utredninger og nytt planforslag.
5. 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker, som gir innstilling til kommunestyret.
6. Vedtak i kommunestyret.
7. Kunngjøring av vedtak, og eventuell klagebehandling.

Planprogram og konsekvensvurdering:

For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og som ikke er i tråd med overordnet planverk, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. For alle planforslag skal tiltakshaver vurdere egen reguleringsplan opp mot FOR 2009-06-26 nr 855: Forskrift om konsekvensvurderinger.

Planprogrammet sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart med 6 ukers frist til uttalelse. Tiltakshaver skal redegjøre for merknader og uttalelser, før planprogrammet fastsettes av formannskapet (jfr. Balsfjord kommunes delegasjonsreglement). På bakgrunn av planprogrammet skal det utarbeides en konsekvensvurdering.

Konsekvensvurderingen skal være ferdig utarbeidet når planen tas opp til 1. gangs behandling, og følge reguleringsplanen i den videre prosessen.

5.6.3 Krav til innlevert materiale

Ved forhåndsvurdering:

Materialet til forhåndsvurderingen skal inneholde en tekstdel og en kartdel.

Tekstdel:

I tekstdelen skal følgende beskrives:

Navn på forslagstiller/tiltakshaver:	Dersom det er sameie på eiendommen, bør samtlige eiere samtykke i tiltaket. Ved tvist omkring utbyggingsspørsmålet gjelder sameielovens flertallsbestemmelser.
Gnr/bnr/lokalisering	Hvilke gnr/bnr berøres av tiltaket. Dersom driftsenheten består av flere enheter, skal alle disse beskrives i tekstform som en enhet selv om ikke tiltaket berører alle teigene.
Plantype:	Hvilken plantype dreier det seg om? Forhold til overordnet planverk.
Areal i planen	Hvor stort er anslagsvis det tenkte tiltaket? Hvor stort areal av totalen båndlegger er de vesentligste reguleringsformålene? Hvilke reguleringsformål er tenkt brukt?
Eksisterende arealbruk	Beskrivelse av dagens arealbruk og terrengets beskaffenhet, både på egen og nærliggende eiendommer.
Mål for planarbeidet, planens ambisjoner og visjoner	Kort beskrivelse av hovedmålsetningen og ambisjonene for prosjektet: Hva slags resultat ønsker man å skape? Hva slags størrelsesorden er det på tiltaket?

Kartdel:

Kartdelen skal inneholde:

- Planens ytre avgrensning.

Ved 1. gangs behandling:

Balsfjord kommune vil med disse kravene påpeke at det er tiltakshaver som er utredningspliktig og også plikter å fremstille plandokumentet i en slik form at det imøtekommer kommunens krav. Et planforslag vil ikke bli tatt opp til behandling før det er i tråd med krav stilt i plan- og bygningsloven og i disse retningslinjer. Det stilles vesentlig strengere krav til det endelige planforslaget enn til den mer overfladiske forhåndsvurderingen, og det vil derfor være nødvendig med planfaglig kompetanse for å framstille er endelig reguleringsplanforslag.

Innlevert planmateriale skal inneholde følgende hoveddeler:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Vurdering av planforslaget i forhold til FOR 2009-06-26 nr 855: Forskrift om konsekvensvurderinger
- Eventuelt vedtatt planprogram
- Eventuell konsekvensvurdering
- Innspill og merknader mottatt etter melding om planstart, og vurderingen av disse.

Plankartet:

Plankartet tilrettelegges for A3 på PDF-format med tittelfelt, nordpil, rutenett, målestav og med fornuftig målestokk i tittelfeltet.

Krav til plankartet:

- Kartet skal fremstilles digitalt, og leveres i SOSI-format, samt i PDF-format.
- Kart for tettbygde strøk bør ha målestokk 1:500 eller 1:1000.
- Kartet skal være lett å lese og forstå.
- Tenkt regulert område skal være omsluttet av streksymbol for planavgrensning. Avkjøring fra offentlig vei med tilhørende frisiktzone skal være innenfor planens avgrensning.
- Alle symbolene som benyttes i plankartet skal gjengis i tegnforklaringen. Tegnforklaringen skal bygges opp slik at den samsvarer med opplistingen i plan- og bygningsloven § 12-5.
- Tittelfeltet skal inneholde datoen for revisjon og saksgang i følge plan- og bygningsloven.

Planbestemmelser:

Planbestemmelsen leveres i Word format.

Planbestemmelsene bør bygges opp slik at de samsvarer med opplistingen i plan- og bygningslovens § 12-7.

Balsfjord kommune ønsker å gi retningslinjer til bestemmelser for formålene boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Så fremt det ikke foreligger spesielle grunner bør disse følges.

Fritidsbebyggelse:

- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1 meter.
- Maksimal BYA= 160 m².
- Takvinkel skal ikke overstige 35°.
- Maksimalt 3 bygninger per fritidseiendom.
- Samlet areal for terrasser og verandaer skal ikke overstige 30 m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.
- Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmarken. Tomtene skal i størst mulig grad fremstå som naturtomter, og tilpasses landskapet og terrenget.

Boligbebyggelse:

- Prosent bebygd areal fastsetts til %-BYA = 35 %.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Takvinkel skal ikke overstige 35°.
- Så langt det lar seg gjøre skal eksisterende avkjørsler benyttes fremfor etablering av nye.
-

Planbeskrivelse:

Planbeskrivelsen leveres i Word format.

Planbeskrivelsen skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Ved 2. gangs behandling:

Ved endring før 2. gangs behandling skal tiltakshavers levere ny versjon av alle dokumenter og kart i henhold til krav for leveranse for 1. gangs behandling.