



Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Høringsforslag

Bestemmelser og retningslinjer



Høringsforslag - datert 05.07.2024 (oppdatert etter møtet i Formannskapet 06.05.2025, PS 29/2025).

Vedtatt i kommunestyret xx.xx.xxxx (PS-sak xx/20xx)

Innhold

Innledning	4
Generelle bestemmelser	5
§ 1 Forholdet til eldre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler	5
§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5 annet ledd)	5
§ 1.2 Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1	5
§ 1.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak, jf. pbl. § 11-10 nr.1	6
§ 1.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse	6
§ 1.5 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4	6
§ 1.6 Utbyggingsavtaler, pbl. § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3	7
§ 2 Rammebestemmelser, pbl. § 11-9, nr. 5	7
§ 2.1 Byggegrenser	7
§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8	8
§ 3 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming	8
§ 3.1 Estetikk/visuell kvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7	8
§ 3.2 Sentrumsstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 5	9
§ 3.3 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5	10
§ 3.4 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7	10
§ 3.5 Turveger/turstier, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6	11
§ 4 Samfunnssikkerhet, klima og miljø og teknisk infrastruktur	11
§ 4.1 Sikring av bygg ved sjøen gjennom høydebestemmelser, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 og § 28-1	11
§ 4.2 Luftkvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6	11
§ 4.3 Støyforurensing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6	11
§ 4.4 Byggegrunn, jf. pbl. § 11-9 nr. 8	12
§ 4.5 Blågrønne strukturer, overvann og flomveier, jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8	12
§ 4.6 Dyrket og dyrkbart areal, jf. pbl. § 11-9 nr. 8	14
§ 4.7 Teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 4	14
§ 4.8 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5	15
Bestemmelser og retningslinjer til de enkelte arealformål	17
§ 5 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1	17
§ 5.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (B1-B183)	17
§ 5.2 Fritidsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (FB1-FB26)	21
§ 5.3 Forretning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FOR1-FOR9)	22
§ 5.4 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (T1-T42)	22
§ 5.5 Fritids- og turistformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FTU1-FTU7)	23
§ 5.6 Råstoffutvinning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 og 11-10 (RU1-RU9)	23

§ 5.7 Næringsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (NÆ1-NÆ43)	24
§ 5.8 Idrettsanlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (IDR1-IDR17)	25
§ 5.9 Andre typer anlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (ABA1-ABA22)	25
§ 5.10 Grav- og urnelunder, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (GU1).....	26
§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 2	27
§ 6.1 Veg, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (V1-V73).....	27
§ 6.2 Havn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (H1-H5)	27
§ 6.3 Molo, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (MO1-MO4).....	27
§ 6.4 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 (P1-P10)	28
§ 7 Grønnstruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 3.....	28
§ 7.1 Friområder, turdrag og grøntområder, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 (FRI1-FRI36, BG1)	28
§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsmål, jf. pbl. § 11-7 nr. 5.....	29
§ 8.1 LNF, bokstav a, jf. pbl. § 11-11 nr. 1	29
§ 8.2 LNF, bokstav b, der spredt boligbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2 (LSB1-LSB34)	30
§ 8.3 LNF, bokstav b, der spredt næringsbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 2 (LSN1)	32
§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 11-7 nr. 632	
§ 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. §11-9 nr. 6 (BSV1-BSV5)	32
§ 9.2 Småbåthavn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (SH1-SH9).....	32
§ 9.3 Natur- og friluftsområde, jf. § 11-9 nr. 6 (NO1-NO78 og FV1-FV5)	33
Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner	34
§ 10 Hensynssoner, jf. pbl. § 11-8.....	34
§ 10.1 Faresoner, jf. pbl. § 11-8 a)	34
§ 10.2 Støysoner H210 og H220, jf. pbl. § 11-8 a)	34
§ 10.3 Sikringssoner, jf. pbl. § 11-8 a).....	35
§ 10.4 Båndleggingssoner, jf. pbl. §11-8 d)	36
§ 10.5 Soner med særlige hensyn, jf. pbl. § 11-8 c)	36
§ 10.6 Detaljeringssone – videreføring av reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 f).....	38
Oversikt over reguleringsplaner som skal videreføres	38
Temakart.....	39

Innledning

Oppbyggingen av de ulike delene av planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel følger nummereringen med hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl.), og er av hensiktsmessige grunner delt inn i tre:

1. Generelle bestemmelser (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)
2. Spesielle bestemmelser til arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)
3. Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindende, og skal legges til grunn ved all planlegging og saksbehandling av enkeltsaker innen planområdet.

Tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen kan ikke godkjennes. Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i pbl. § 11-5.

Kommuneplanen sin arealdel viser hovedtrekkene i arealdisponeringen, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, jf. pbl. § 11-5.

Bestemmelsene til arealdelen er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6. Annen tekst er retningslinjer av rådgivende og informativ karakter og skal følges så langt som råd. Dersom en må fravike disse, skal begrunnelse gå klart fram av vedtaket/plandokumentene.

Planomtalen (og tilhørende ROS og Konsekvensutredning) er ikke juridisk bindende, men legger likevel viktige, retningsgivende føringer for arealplanlegging og byggesaksbehandling i kommunen da de presiserer kommunestyrets politikk og ønskemål for utviklingen i planperioden.

Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: pbl. §§ 11-9 og 11-10

§ 1 Forholdet til eldre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5 annet ledd)

- a. Følgende kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel:
 - Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen
 - Kommunedelplan Nåsvatnet
 - Interkommunal sjøarealplan for Aukra og Hustadvika kommunar
- b. Nye kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- c. Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner (eldre enn 01.01.2020) ved motstrid.
- d. Vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er avsatt i kommuneplanens arealdel med detaljeringssone (H910).

Retningslinje:

Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil pkt. 1.1 c bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/bufferoner i boligområder eller næringsområder.

Der reguleringsplanen har satt en annen utnyttingsgrad enn den generelle bestemmelsen i kommuneplanen, vil utnyttelsesgraden i reguleringsplanen likevel gjelde.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1

- a. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og samferdselsanlegg jf. pbl. § 11-7 nr. 2 kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 (a, b, d, k, l og m) ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf. pbl. § 11-9 nr. 1. Gjelder ikke unntak etter § 1.3.
- b. For nye småbåthavner og utvidelse av eksisterende småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan.

§ 1.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak, jf. pbl. § 11-10 nr.1

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i områder uten vedtatt reguleringsplan, kan følgende mindre tiltak som er i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan:

- a) Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven §20-4, bokstav a.
- b) Oppføring av påbygg og tilbygg inntil 50 m² bruksareal, og rivning av tilsvarende bygg.
- c) Fasadeendringer og innvendig arbeider som ikke endrer byggets funksjon/bruk og forhold til gjeldende plansituasjon.
- d) Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.
- e) Tiltak og fradeling i henhold til LNF-formålet og i samsvar med § 8.1.
- f) Tiltaket gjelder gjenoppbygging etter brann innen fem år.

Unntaket gjelder også:

- g) Nyetablering, fjerning og vedlikehold av navigasjonsinnretninger og navigasjonsskilt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 4.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinje:

I områder som ligger utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsformål bør tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er gitt dispensasjon, eller utarbeidet reguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl. §§ 12-3 og 4-2.

§ 1.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse

- a. I områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse» tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring av inntil 3 boliger uten regulering.
- b. I områder vist som "LNF- spredt boligbebyggelse" tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring i tråd med tabell under § 8.2.
- c. Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og ny boligbebyggelse kan benytte eksisterende infrastruktur.
- d. Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

§ 1.5 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4

Før det kan igangsettes bygging eller planlegging skal følgende forhold være tilfredsstillende ivaretatt:

- a. Eksisterende regulerte næringsareal skal utnyttes best mulig før nye tilliggende utbyggingsareal tas i bruk.
- b. Kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, slukkevann, avløps- og overvannsanlegg).

- c. Areal til leke- og uteoppholdsarealer.
- d. Elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning.
- e. Trafikksikkerhet (herunder sikker skolevei og anlegg for gående og syklende). Det vises til kommunens og fylkeskommunens til enhver tid gjeldende veinormal og trafikksikkerhetsplan.
- f. Skolekapasitet samt andre nødvendige samfunnstjenester.
- g. Skred-, ras- og flomsikkerhet.
- h. Der utbygging medfører tap av matjord skal det utarbeides en plan for håndteringen av jordressursene.

§ 1.6 Utbyggingsavtaler, pbl. § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3

- a. I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. §17-2 1.ledd).
- b. Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til øremerket fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens art og omfang. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

Retningslinje:

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av gang - og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, renseanlegg for vann- og/eller avløpsanlegg, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

§ 2 Rammebestemmelser, pbl. § 11-9, nr. 5

§ 2.1 Byggegrenser

- a. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak for varig opphold, og tilhørende lekeplasser og uteareal, i nærheten av høgspektanlegg, skal disse plasseres utenfor magnetfelt med styrke over 0,4 µT.
- b. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4,0 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.
- c. Det må være en avstand på minimum 5,0 meter mellom bygning og nettstasjon. Det tillates ikke noen form for byggetiltak innenfor denne avstanden uten skriftlig tillatelse fra netteier (herunder terrasse, takutspring, vegg, sålekant med mer).
- d. I nye reguleringsplaner med tiltak for varig opphold grensende til landbruksområder skal det legges inn en buffersone på minimum 25 meter. I nye reguleringsplaner med tiltak som ikke gjelder varig opphold grensende til landbruksområder skal det legges inn en buffersone på minimum 15 meter.

§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8

§ 2.2.1 Sjø, innsjø og vassdrag

- a. Innenfor den generelle byggeforbudssonen på 100 meter fra sjø, er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §1-6. Tilsvarende gjelder 50 meter for innsjøer/vann.
- b. Langs vassdrag gjelder følgende soner med byggeforbud:
 - minimum 20 meter langs vassdrag med nedbørsfelt under 20 km².
 - minimum 50 meter langs vassdrag med nedbørsfelt over 20 km².
- c. Byggeforbudet gjelder ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, naturverdier og kulturminneverdier:
 1. Ikke søknadspliktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
 2. Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
 3. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
 4. Fradeling av bebygd areal for naust.
 5. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

Retningslinje:

Med vassdrag menes et vannløp med eller uten årsikker vassføring, over eller under overflata. En tørrlagt bekk eller en flomveg som vises tydelig i terrenget er også en del av et vassdrag. (Jf. vassressursloven § 2 første ledd)

Oversikt over nedbørsfelt finnes på NVE sine nettsider (REGINE).

Annen byggegrense kan fastsettes i reguleringsplan.

I turområder og ved badeplasser innenfor 100-metersbeltet langs sjø, kan det gis tillatelse til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet (for eksempel toalett, parkering med mer)

§ 3 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming

§ 3.1 Estetikk/visuell kvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7

- a. Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapte kvaliteter.
- b. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.
- c. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.
- d. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.

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

Retningslinje:

Bygg med sentrale funksjoner for lokalmiljøet, som skole, barnehage, bydelshus, omsorgssentre, kulturhus, o.l. skal gis høy arkitektonisk kvalitet.

Skjemmende skjæringer, fyllinger og høye støttemurer skal unngås. Det skal tilstrebes god terrengforming mot tilstøtende terreng. Terrengbearbeiding skal skje innenfor byggeformålet. Det skal tilstrebes god terrengtilpasning ved planlegging av ny bebyggelse.

Fargepalett bør vurderes for større områder/prosjekter med hensyn til å skape attraktive og varierte omgivelser og bidra til stedets egenart.

§ 3.2 Sentrumsstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

- a. Områdeutbygging i sentrumsnære områder skal reguleres med sikte på å styrke tettstedets karakter, og planforslag skal følges av illustrasjoner som realistisk viser hvordan ny utbygging vil stå fram i forhold til omkringliggende bosetning og landskap.
- b. Ved fortetting innenfor eksisterende boligområder må fjern- og nærvirkningen dokumenteres gjennom snitt og 3D-illustrasjoner.
- c. Estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader. Eksponerte fasader mot veier, gater, fortau og oppholdsarealer skal utformes med høy materialkvalitet og variasjon, og bidra til sentrumsfunksjonens attraktivitet.
- d. Etasjen på bakkeplan i sentrumsområder skal nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler som bidrar til gateliv.
- e. Fargesettingen skal tilpasses eksisterende fargevalører i området. Sterke farger og kontraster skal unngås.
- f. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges.

Retningslinje:

Med sentrumsnære områder menes arealer avsatt til sentrumsformål og tettsteder hvor det er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter.

Konsentrert bebyggelse i sentrumsområder bør gå foran eneboligtomter, med fokus på de som ikke benytter eller ønsker å benytte bilen som fremkomstmiddel i hverdagen.

Overflateparkering skal unngås.

§ 3.3 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

- a. Ved regulering skal det redegjøres for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder, i henhold til enhver tids gjeldende veileder om universell utforming i planlegging (KMD).
- b. Alle utearealer til bruk for allmennheten (gater, fortau, gangveger, parker, torg med flere) skal gis universell utforming.
- c. Ved søknader om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres (for alle relevante prosjekt) hvordan universell utforming er planlagt ivarettatt.

§ 3.4 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7

- a. KULA-området i Hustadvika er et utvalgt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (H550). Området skal forvaltes på en slik måte at karakteren til landskapet holdes ved like og styrkes. Nye tiltak skal vurderes opp mot virkningen tiltaket vil ha på landskapet.
- b. Nye tiltak skal ikke føre til vesentlig negativ påvirkning på landskapet. Det skal ikke settes i verk større tiltak som svekker landskapskarakteren, for eksempel vindkraftutbygging, kraftlinjetraseer, store hyttefelt eller bygninger med volum og høyde som svekker opplevelsen av det åpne landskapet.
- c. Det skal ikke settes i verk tiltak som svekker opplevelsen av Atlanterhavsvegen i landskapet og fra havet.
- d. Der planen hjemler nye bygninger i tilknytning til verneverdige områder (H550 og H570) kan dette godkjennes under forutsetning av at miljø- og verneverdiene i området ikke reduseres. Nybygg skal få en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmonerer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige strukturen og bosetningen i området.
- e. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra regional kulturminneforvaltning.

Retningslinje:

For å ivareta de mange automatisk fredede kulturminnene i kommunen, samt forskriftsfredete og vedtaksfredete kulturminner på best mulig måte, må aktuelle tiltak etter pbl. § 1-6 utenom regulerte områder og i områder omfattet av reguleringsplaner avklares i tråd med Lov om kulturminner av 9. juli 1978 (kulml.). Dette gjelder tiltak både på land og i sjøen.

Dersom det ved arbeid i marka dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppe opp i den utstrekning det kan røre ved kulturminnet eller deres sikringssone. Melding skal straks sendes fylkeskommunen, jf. kulml.

For kulturminner og kulturmiljø som er definert som regionalt verneverdig i «Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi», kan kommunen avslå søknad om rivning.

§ 3.5 Turveger/turstier, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

- a. Ved opparbeiding av turveger og turstier i LNF-områder skal det tas særlig hensyn til terreng og vegetasjon, ved utforming og valg av trasé. Grøfting og drenering skal unngås i så stor grad som mulig. Myrområder må ikke dreneres ut som følge av tiltaket. Det må tas landskapsmessige hensyn der turvegen blir terrengtilpasset uten skjæringer eller fyllinger. Torv eller vegetasjonsdekket må legges tilbake i kanten. Det må benyttes egnede maskiner til anleggsarbeidet, for å minimalisere skade på terreng. Det skal ryddes og tilstelles like etter at arbeidet er ferdig.
- b. Kryssing av elv og bekker skal skje ved bro eller klopp av tilstrekkelig dimensjon som tar høyde for stor vannføring.
- c. Det skal settes opp funksjonell hindring for å hindre fri, motorisert ferdsel.
- d. Trasé for turstier og -veger skal ta hensyn til eventuelle kulturminner og naturverdier.

§ 4 Samfunnssikkerhet, klima og miljø og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Sikring av bygg ved sjøen gjennom høydebestemmelser, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 og § 28-1

- a. Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom. Ny bebyggelse for varig opphold skal ikke ligge lavere enn kote +3 NN2000.
- b. Bygninger med lite personopphold (F1) kan ikke plasseres lavere enn kote +1,7 NN2000. Krav til trygg plassering må ta høyde for 20-årsstormflo og bølgepåvirkning.
- c. For bygninger der overflomming vil ha middels konsekvens (F2), skal bygg ikke plasseres lavere enn kote +2,6 NN2000. Krav til trygg plassering må ta høyde for bølgepåvirkning.
- d. Bygninger som skal stå lavere enn trygg kote, må tåle å bli overflommet av saltvann og samtidig tåle påkjenninger fra bølgekraft. Dette uten at de mister sin funksjon og yteevne.

§ 4.2 Luftkvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller evt. etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for all planlegging etter plan- og bygningsloven.
- b. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

§ 4.3 Støyforurensing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

- a. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442, eller evt. etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for planlegging.
- b. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442, eller evt. etterfølgende

revisjoner, legges til grunn. I reguleringsprosessen skal støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

- c. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- d. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

Retningslinje:

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

I områder der det kan være forurenset grunn, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfang og virkning av en eventuell forurensning. Dersom forurensning blir påvist, skal det utarbeides og godkjennes en tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften kap. 2.

§ 4.4 Byggegrunn, jf. pbl. § 11-9 nr. 8

- a. Ved reguleringsplaner eller ved byggesaksbehandling i områder under marin grense skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivaretatt, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) og Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) sin veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred), eller evt. etterfølgende revisjoner.
- b. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak.

§ 4.5 Blågrønne strukturer, overvann og flomveier, jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8

§ 4.5.1 Bevaring av vassdrag

- a. Eksisterende vannløp skal ivaretas så nært opp til sin naturlige form som mulig. Naturtyper og kantsoner som naturlig hører til vassdraget, som flommarkskog, meandere og kroksjøer, myr og viktige bekkedrag skal ivaretas og opprettholdes. Vanlig skjøtsel av vegetasjon og skog er tillatt.
- b. Det er ikke tillatt med elve- og bekkelukking. Der det er hensiktsmessig kan lukkede elver eller bekker gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.
- c. Langs alle vassdrag med årssikker vassføring skal det opprettholdes tilstrekkelig naturlig kantvegetasjon på minimum 20 meter for hovedvassdrag og minimum 10 meter for øvrige vassdrag., jf. vassressurslova § 11.
- d. Langs dreneringsgrøfter og kanaler skal det opprettholdes minst 6 meter kantvegetasjon på hver side.
- e. I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

Retningslinje:

Med vassdrag menes et vannløp med eller uten årsikker vassføring, over eller under overflata. En tørrlagt bekk eller en flomveg som vises tydelig i terrenget er også en del av et vassdrag. (Jf. vassressursloven § 2 første ledd)

Alminnelig skjøtsel av kantvegetasjon ved å ta ut enkelte trær kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas.

Ansvarsfordeling kantvegetasjon:

- Grunneier er ansvarlig for å opprettholde kantvegetasjonen.
- Kommunen skal ivareta kantvegetasjonen i planleggingen etter pbl., fastsette bredde på kantvegetasjonen etter vassressursloven, og ivareta kantvegetasjon i saker etter nydyrkingsforskriften.
- Statsforvalteren kan i særlige tilfeller gi tillatelse til å fravike kravet om å opprettholde kantvegetasjon. Dette gjelder som regel om tillatelse til midlertidig fjerning, med vilkår om reetablering av kantvegetasjonen.
- NVE følger opp brudd på vassressursloven § 11 om kantvegetasjon, og har virkemidler som pålegg om retting, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr og stans av ulovlig virksomhet.

Oversikt over nedbørsfelt finnes på NVE sine nettsider (REGINE).

§ 4.5.2 Overvann

- a. Tiltak etter § 20-1 i plan og bygningsloven kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn.
- b. I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn, må dette løses i planprosessene.
- c. Alle planforslag skal beskrive hvordan overvann skal håndteres. Spesiell oppmerksomhet skal rettes på konsekvensene av økt avrenning på grunn av ombygging fra grønne til tette flater.

Retningslinjer:

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig god måte.

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger.

§ 4.5.3 Flomveier

- a. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til *Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar* (NVE 2022), eller evt. etterfølgende revisjoner.

- b. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier skal eksisterende flomveier ivaretas. I tillegg skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.
- c. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor», eller evt. etterfølgende revisjoner, fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

§ 4.6 Dyrket og dyrkbart areal, jf. pbl. § 11-9 nr. 8

- a. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbart areal.
- b. I forbindelse med forslag om omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål, skal det foretas en alternativvurdering og en samlet bærekraftvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov, friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold.
- c. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrket og dyrkbar jord (midlertidig eller permanent), skal det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord.
- d. Omdisponering av større jordbruksarealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke-dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrket og dyrkbar jord i kommunen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord. Ved permanent omdisponering av mindre arealer er det også en akseptabel løsning å bruke jordressursen på allerede dyrket jord med grunt jordsmonn, fortrinnsvis i nærområdet.

Retningslinje:

Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

Veiledende tema for matjordplan er:

- Beskrivelse av matjorda i planområdet
- Vurdering av mottaksområder
- Beskrivelse av mottaksområdet
- Bruk av matjord fra planområdet
- Utførelse av jordflyttingen

§ 4.7 Teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 4

- a. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høgspenningsanlegg.

- b. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte VAO-anlegg.
- c. Hustadvika kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven.
- d. Dersom tiltak som utløser krav om sikring av slokkevann i henhold til pbl. § 27-1 skal gjennomføres innenfor et SSB-definert tettsted, skal kommunal vannforsyning benyttes. I tilfeller hvor private vannverk brukes, må det fremlegges dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet.

Retningslinje:

SSBs definisjon av tettsted: En hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter.

§ 4.8 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Krav til parkeringsplass for bil følger av nedenstående tabell.

Fritidsbolig	Minimum 1 p-plasser per boenhet
Frittliggende småhus	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Konsentrert småhusbebyggelse	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Minimum 1,5 p-plasser per boenhet
Blokkbebyggelse 4 roms og eller større leiligheter	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Kontor og forretning	Minimum 1 p-plass per 100 m ²
Industri og lager	Minimum 1 p-plass per 100 m ²
Tjenesteyting	Minimum 1 p-plass per 100 m ²

- a. All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet.
- b. Parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak, og medregnes ved beregning av tomteutnyttelsen. Dersom boligutbyggingen krever at det avsettes areal for mer enn 10 parkeringsplasser, skal det i tillegg avsettes en gjesteplass for hver tiende plass. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.
- c. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nære hovedinngang og minimum 6x4,5 meter. Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- d. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning.
- e. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.
- f. Det skal etableres 1-3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i områder avsatt til bolig. Tilsvarende skal avsettes ved utbygging av kontorer, butikker og arbeidsplasser.

- g. Ved etablering av flerboligbygg, samt for offentlige bygg, kontor og forretning over 500 m² BRA, skal det etableres tilstrekkelige ladeplasser for elbil og det skal tilrettelegges for sykkelparkering.

Retningslinjer:

Kommunen kan gjøre unntak fra krav til parkering på tomte når garasje plass eller biloppstillingsplass for eiendommens behov er sikret på fellesareal.

Minimum bredde på parkeringsplass for bil er 2,5 m

Plan/illustrasjon som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøverareal skal følge byggesøknaden og reguleringssaker.

Bestemmelser og retningslinjer til de enkelte arealformål

Lovhjemmel: pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11.11

§ 5 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

- a. BA1-BA349 (SOSI-kode 1001) er områder med gjeldende reguleringsplan fra før 01.01.2025. Formålet viser en generalisering av hovedformålet i reguleringsplanen, og er ikke en erstatning, nytt forslag eller endring.

§ 5.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (B1-B139, B141-B1834)

Formålet gjelder byggeområde for boliger med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veger, parkering og annet fellesareal, også der boligbebyggelse inngår i kombinasjon med andre formål.

Ved enkeltsaker hvor størrelse, boligtype og tilpasning ikke er fastlagt i plan gjelder følgende:

- a. En boligtomt kan bebygges med en enebolig, eller en tomannsbolig.
- b. Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700 m². Tommannsbolig skal ha minimum tomtestørrelse på 1000m². Maks størrelse på tomtene skal være 2000 m². Nødvendig tilrettelegging for bevegelseshemmede kan kvalifisere for avvik. Utnyttelsesgraden settes til maks 35% BYA.
- c. Mønehøyde skal være inntil 9,0 meter og gesimshøyde inntil 7,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus, anneks, med videre, på eiendommer med eksisterende bebyggelse, er tillatt uten ny reguleringsplan, så lenge den totale graden av utnyttelse ikke overstiger 35% BYA.
- e. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk.
- f. Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 meter bør unngås.

Boligbebyggelse med rekkefølgekrav:

~~Bygging av ny boligbebyggelse i området Elnestangen (B140) kan ikke skje før ny gang og sykkelveg og trygg kryssing av fv. 663 er ferdigstilt, jf. plan og bygningsloven § 11-9 nr. 4.~~

Bygging av ny boligbebyggelse i området Malmefjorden – Gartneritomta (B179) kan ikke skje før ny tilkomst til fv. 64 etablert, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.

Bygging av ny boligbebyggelse i området Eide - Krakelivegen (B115) kan ikke skje før ny gang- og sykkelveg langs Krakelivegen er ferdigstilt, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal bestemmelsene over være retningsgivende.

I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål.

Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne innvilges, bør både gjenværende og nye tomter være minimum 700 m².

§ 5.1.1 Garasje

Bestemmelsen er utfyllende for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse og for regulert boligbebyggelse der planen mangler bestemmelser for garasjestørrelse.

- a. Garasje eller carport tillates oppført inntil 50 m² BYA, både frittliggende og som tilbygg, med maksimal gesimshøyde er 3,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved port.
- b. Frittliggende garasjer på eiendommer hvor eiendommens størrelse tillater det, kan etter nærmere vurdering bygges med inntil 70 m² BYA, med maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved port.
- c. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse for boligen.
- d. Garasje skal være tilpasset og underordnet hovedhuset.

§ 5.1.2 Uteoppholdsareal for boligområder

- a. Eneboliger skal ha minst 100 m² uteoppholdsareal pr. bolig.
- b. Rekkehus og flermannsboliger med inntil 4 boliger skal ha minst 50 m² uteoppholdsareal pr. bolig
- c. Terrassehus, blokker, feltutbygginger, bygg med mindre husvære og husvære i forretnings- og kontorbygg skal ha uteoppholdsareal minst 20% av samlet BRA til boligformål.

- d. Uteoppholdsarealet skal fordeles på private og felles uteoppholdsareal, og samlet felles uteoppholdsareal skal være minst 150-250 m² avhengig av størrelse på utbyggingen.
- e. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
 - Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
 - Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
 - Regnbed og mindre vannflater
- f. Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter skal ikke beregnes som uteoppholdsareal.
- g. For enkelttomter skal 50% av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.
- h. Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser og park skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

Retningslinjer:

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Til § 5.1.1 a - Der tomtestørrelsen tillater det, kan det gis tillatelse til garasjestørrelse inntil 70 m² grunnflate BYA. En forutsetning er at garasjen blir godt tilpasset tunet og omgivelsene ellers og klart innordner seg bolighuset. Garasjer er i hovedsak en del av boligdelen av eiendommen og ikke en driftsbygning.

§ 5.1.3 Krav til uteoppholdsareal

- a. I alle reguleringsplaner skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte uteoppholdsarealer som er godt egnet for variert fysisk aktivitet for den aktuelle alders- og brukergruppen.
- b. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og skaper variasjon i uteoppholdsarealene, skal bevares så langt det er mulig.
- c. Uteoppholdsareal skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk og andre fareområder.
- d. Uteoppholdsareal skal være lett tilgjengelig.
- e. Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet får brukstillatelse.
- f. Areal smalere enn 10,0 meter, og areal avsatt til kjøreveg, parkering og annet skal ikke regnes med som en del av uteoppholdsarealet.
- g. Ved omdisponering av areal som i plan er satt av til felles areal og friområder skal det skaffes fullverdig erstatning.

§ 5.1.4 Krav til lekeplasser for boligområder

- a. Alle boenheter skal som hovedregel ha tilgang til nærlekeplass, og en større lekeplass som kvartalslekeplass og/eller en felles lekeplass i gangavstand fra boenheten i samsvar med tabellen under. Privat uteareal kommer i tillegg.
- b. Lekeplassene skal være godt egnet for variert fysisk aktivitet og fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal være innsyn/utsikt. Lekeplassene skal i størst mulig grad plasseres i sammenheng med tilstøtende friområde/grøntstruktur.
- c. Arealet skal opparbeides med lekeapparat, parkmessige installasjoner og beplantning, men bør primært beholde mest mulig av det naturlige terrenget, tre og annen vegetasjon dersom dette i seg selv gir gode lekeareal og oppholdskvaliteter.
- d. Lekeplassene skal utformes etter prinsippene om universell utforming
- e. Lekeplasser bør ikke ligge ved trafikkert veg. Lekeplasser skal være skjermet med gjerde eller jordvoll der det er behov som f.eks. ved trafikkert veg eller tilstøtende tomter. Hovedadkomst må være langs gang- /sykkelveger, fortau, sti eller langs lavt trafikerte veger.
- f. Lekeplasser skal ha støynivå lavere eller lik 55 dB (A) jf. T-1442/12.
- g. Nærlekeplasser skal settes av i alle områder der det blir etablert 5 eller flere boenheter.
- h. Kvartalslekeplasser skal settes av i alle områder der det blir etablert 20 eller flere boenheter. Kvartalslekeplassen skal legges til rette for variert aktivitet som også retter seg mot de største barna.
- i. En vurdering av lekeplasstilbudet i boligprosjektet og i nærområdet skal vises, slik at boligprosjektet kan supplere eksisterende tilbud på en god måte.
- j. Ved utbygging av nye boligområder skal lekeplasser være ferdigstilt før første boenhet får brukstillatelse.
- k. Dersom det skal etableres flere enn 20 boenheter innenfor planområdet, skal det stilles rekkefølgekrav i planen om opparbeiding, eller sikring av opparbeiding, av kvartalslekeplass i nærområdet.

Lekeplasstyper		Maks. gangavstand fra boenhet	Minimum størrelse	Alder	Minimum av utstyr
1	Nærlekeplass (dimensjonert for opptil 20 boenheter)	50 m	250 m ²	0-6 år	Sandkasse, 3 ulike typer utstyr/lekeapparat beregnet på aldersgruppe 0-6 år. Benk og bord. Noe fast dekke.
2a	Kvartalslekeplass (dimensjonert for opptil 50 boenheter)	250 m	1500 m ²	6-12 år	Legge til rette for varierte aktiviteter som f.eks. ballek, aking, sykling og lignende.
2b	Felles lekeplass (dimensjonert for opptil 150 boenheter)	500 m	3000 m ²	Større barn enn 10 år	Ballek og andre aktiviteter som er plasskrevende.

Retningslinjer:

Lekeplassene som hører til barnehager og skoler kan ikke erstatte nærlekeplasser, og blir ikke regnet som fullverdige lekeareal, da tilgangen er avgrenset til ettermiddag og helg. Disse arealene vil være et supplement til nærlekeplasser.

Boligtettheten i Hustadvika kommune er variabel, derfor kan kravet om maksimum gangavstand mellom bolig/lekeplasser bli utvidet i særskilte tilfeller.

§ 5.2 Fritidsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (FB1-FB26)

Formålet gjelder fritidsbebyggelse som omfatter privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsboliger er sekundærboliger som ikke brukes til permanent opphold.

§ 5.2.1 Fritidsbolig

Ved enkeltsaker der størrelsen ikke er fastlagt i plan, skal følgende legges til grunn:

- a. Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 700 m². Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1000 m². Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.
- b. Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig og at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier.
- c. For fritidsbolig tillates det gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter fra ferdig planert terreng.
- d. For fritidsboligområder kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 m².
- e. Største tillatt utnyttelse av tomt til fritidsbolig er BYA = 25 %
- f. Ved utbygging skal det legges vekt på god estetisk utforming, god tilpassing til landskap og terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 meter bør unngås. Fritidsboligtomter som ligger i utmark, skal fremstå som naturtomter og tillates ikke inngjerdet.
- g. Innlagt vann og avløp forutsetter utslippstillatelse.

§ 5.2.2 Rorbuer

Ved enkeltsaker der størrelsen ikke er fastlagt i plan, skal følgende legges til grunn:

- a. Rorbu kan benyttes til utleie, beboelse og/eller varig opphold.
- b. Rorbu tillates oppført med størrelse inntil 75 m² BYA og det tillates takutbygg på langvegg eller gavlvegg plassert over lasteplass/sjø.
- c. Rorbu tillates oppført med innlagt vann og avløp.
- d. Det stilles krav om veiadkomst og parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr. rorbu.

- e. Det er ikke tillatt med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrer allmennheten sin tilgang til strandsona.

Retningslinjer:

Rorbu er definert som et bygg der 1. etasje er utformet som et tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskeredskap, båtutstyr og annet, og der 2. etasje er innredet for overnatting og opphold. Utbygging skal være tett og skape et helhetlig havnemiljø, mest mulig i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

§ 5.3 Forretning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FOR1-FOR9)

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.

- a. Innenfor område avsatt til forretningsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.
- b. For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og universell tilgjengelighet.
- c. Estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader.

Retningslinjer:

Detaljhandel og tjenester skal lokaliseres i tråd med Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader 2023-2026 og «Statlege planretningslinjer for samordna areal, bustad – og transportplanlegging». For tiltak som ikke er i tråd med fylkesstrategiens bestemmelser vises til Rettleiar for utarbeiding av handelsanalyse

§ 5.4 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (T1-T42)

Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som eksempelvis skole, barnehage, helse- og omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjoner, forsamlingslokaler, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

- a. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.
- b. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- c. Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

§ 5.5 Fritids- og turistformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FTU1-FTU7)

Formålet omfatter utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

- a. Innenfor område avsatt til fritids- og turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.
- b. Form, fargebruken og detaljering skal være avdempet og tilpasset omgivelsene.
- c. For campingplasser skal det være minst 4,0 meter mellom enhetene (campinghytte/-vogn, inkludert fortelt). Ved regulering av campingområder skal det innarbeides bestemmelser om tilbygg/spikertelt. Brannsikkerhet skal vurderes særskilt.

Fritids- og turistformål med krav:

Innenfor formålet (FT2) kan det oppføres inntil to enkle hytter (mikrohytter). Mikrohyttene skal være frittliggende bygning inntil 20 m² BRA. Mikrohyttene kan kun ha én etasje uten kjeller og må ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,5 m over bakken. Mikrohytter tillates kun oppført innenfor områder hvor boligtypen er særskilt angitt i reguleringsplan. Mikrohyttene skal gå mest mulig i ett med terrenget rundt. Det tillates ikke tilrettelegging for motorisert ferdsel innenfor området.

§ 5.6 Råstoffutvinning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 og 11-10 (RU1-RU9)

Formålet gjelder områder satt av til råstoffutvinning med tilhørende veger, bygninger og anlegg.

- a. For områder satt av til råstoffutvinning/masseuttak eller utviding av eksisterende uttak kan det ikke settes i verk arbeid eller tiltak som er nevnt i pbl. kapittel 20 eller gjennomføres fradeling til slike formål før området går inn i en reguleringsplan.
- b. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjøres nærmere undersøkelser av planens konsekvenser for støy, avrenning, fare, landskap og naturmangfold.
- c. Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis som en skjerm av vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser rundt områder satt av til råstoffutvinning. Buffersoner skal ligge innenfor arealet satt av til disse formålene. Grønnstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsettes i reguleringsplan og være minimum 5 % av tomtearealet.
- d. Reguleringsplanen skal sikre etterbruk av området, hvor det i størst mulig grad skal føres tilbake til opprinnelig bruk og landskapsbilde.
- e. For områder hvor det deponeres og mellomagres masser i tilknytning til råstoffutvinningsvirksomheten skal dette vises som eget arealformål i reguleringsplanen.

Retningslinjer:

Prøveuttak og lignende defineres som vesentlig terrenginngrep etter pbl §20-1 k) og er søknadspliktig, der det ikke foreligger reguleringsplan.

Kommunen kan kreve at forslagsstiller utfører konsekvensutredning der det vurderes at tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dette uavhengig av størrelse og volum fastsatt i forskrift om konsekvensutredning.

Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å etablere nye, der hvor mineralressursene er tilstrekkelige.

Masseuttak til eget bruk som er i tråd med LNF-formålet, se bestemmelse §8.1.1.

Det vises til kommunens veileder om masseuttak, deponi og lagring av masser.

§ 5.7 Næringsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (NÆ1-NÆ43)

Formålet omfatter kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri-, håndverks og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og annen næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål, med tilhørende teknisk anlegg, veger, parkering og annet fellesareal.

- a. Innenfor område avsatt til næringsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.
- b. Detaljregulering skal vise etappevis og terrassert utbygging, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.
- c. Ved utbygging av nye næringsområder eller utvidelser innen eksisterende næringsområder skal grad av utnytting være minimum 50 % BYA.
- d. Innenfor areal satt av til næringsbebyggelse skal det settes av areal til vegetasjonsskjerm mot områder med landbruk, bosetning og innsyn fra turområder. Internt i næringsområdene skal det også settes av områder for grønnsstruktur. Grønnsstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsettes i reguleringsplan og være minimum 5 % av tomtearealet.
- e. Ved detaljregulering skal det vurderes om alternative energikilder som for eksempel solceller skal benyttes. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om alternative energikilder.
- f. Ved detaljreguleringsplan skal bruk av miljøvennlige løsninger både i anleggsfase og driftsfase dokumenteres.

Retningslinjer:

For næringsarealer langs sjø bør den sjønære delen av arealet forbeholdes sjøbaserte næringer.

Det bør være lengst mulig avstand mellom matprodusenter og næringer det

§ 5.8 Idrettsanlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (IDR1-IDR17)

Formålet omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebaner og lignende med tilhørende bygningsmessige anlegg, vegger, parkering og annet fellesareal.

- a. Det tillates oppført bygninger og tilhørende funksjoner. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende krav til universell utforming, trafikksikker adkomst, samt parkeringsløsning for kjørende og syklende.
- b. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse av eksisterende områder, kreves detaljregulering.

Retningslinjer:

Med bygninger og tilhørende funksjoner i tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk, aktivitet og økt bygningsmasse.

§ 5.9 Andre typer anlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (ABA1-ABA22)

Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrenginngrep.

§ 5.9.1 Naust (ABA1-11-ABA13-21)

Disse bestemmelser er gjeldende for enkeltsaker og der bestemmelser til reguleringsplanen ikke sier noe om størrelse.

- a. Naust er en en-etasjes bygning som primært benyttes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr. Naust kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen frilftsaktivitet.
- b. Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene, eller å omdisponere eller bruke naust som fritidshus eller bolig. Med rom for varig opphold i naust menes stue, kjøkken, bad og soverom.
- c. Naust skal oppføres med tradisjonell beliggenhet, størrelse, form og farge, så fremt ikke annet er fastsatt gjennom reguleringsplan.
- d. Utvendig veggkledning skal være i panel i tre
- e. Naust tillates oppført med størrelse inntil 45 m² BYA.
- f. Langs innlandsvann kan naust føres opp med inntil 20 m² BYA.
- g. Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport.
- h. Naust skal oppføres med saltak 30 – 40 grader. Største tillatte mønehøyde er 5 meter og gesimshøyde er 3,0 m målt fra underkant bunnsville, eller fra gjennomsnittlig gulvnivå i naust med skrått gulv.
- i. Vinduer må være av avgrenset størrelse og samsvare med behovet knyttet til naustfunksjonen. Vinduarealets dagslysflate skal ikke overstige 3% av hovedplanets bruksareal (BRA).

- j. Det er ikke tillatt med: brudd i takflatene (arker eller opplett), karnapper, balkonger, skorstein, levegger og andre element som ikke er i samsvar med naustet sin funksjon.
- k. Det er ikke tillatt å støpe/bygge plattinger foran naustene, men skinner og betongdekke for båtopptrekk kan etableres etter søknad.
- l. Krav om reguleringsplan for oppføring av 4 eller flere naust.
- m. Sikring mot brann: Når naustgrupper får større samlet areal enn 400 m², skal det være 8,0 meter avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8,0 meter avstand er brannskillekonstruksjon som holder klasse EI 60.

Retningslinjer:

I hovedregel kan eksisterende naust som har større BYA enn 40 m² etter søknad bygges opp igjen i opprinnelig størrelse.

Naustområder er å regne som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust/naustgrupper. Videre skal naustene ta hensyn til turveger, grøntområder med mer.

I nye naustområder kan det stilles krav om parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplass pr. naust.

§5.9.2 Kommunal infrastruktur

Bestemmelsen gjelder kommunalt vassverk ved Tverrlivatnet (ABA22)

- a. Innenfor område avsatt til Kommunalt vassverk ved Tverrlivatnet (ABA22) kan det ikke iverksettes søknadspliktige tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.

Retningslinjer:

§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8, angir byggeforbudssone på 50 meter ved innsjø/vann. § 2.2.1 c. angir hvilke tiltak som er unntatt forbudet.

§5.9.3 Øvingsbane

Bestemmelsen gjelder øvingsbane i Malmedalen (ABA12)

- a. Innenfor område avsatt til øvingsbane (ABA12) kan det ikke iverksettes søknadspliktige tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.

§ 5.10 Grav- og urnelunder, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (GU1)

Formålet omfatter kirkegårder, offentlige gravplasser og minnelunder som går inn under gravferdsloven. Det omfatter også gravplasser for trossamfunn utenom den norske kirke.

- a. Framtidig og nåværende områder for grav - og urnelund framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet. Unntak framgår av §1.3.
- b. Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst og mulig adkomst med gang/sykkel.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 2

§ 6.1 Veg, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (V1-V73)

Formålet veg omfatter alle elementer i trafikksystemet, herunder overordnet nett for kjøreveger, gang-/turveger, sykkelveger og kollektivtransport, fortau, torg, plasser og gatetun med videre.

- a. Nye vegtraseer vist i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivende. Detaljert linjeføring for samle-, adkomst- og gangveger skal avklares i reguleringsplan
- b. Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jfr. plan - og bygningslovens § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.
- c. Kommunal veg må planlegges med riktig bruksklasse (BK) og gode trafikksikkerhetsmessige tiltak.
- d. Opparbeiding/endring av avkjørsler fra kommunal veg skal godkjennes av kommunen. Plassering og utforming skal vises på situasjonsplan. Geometrisk utforming og krav til sikt skal være i samsvar med Statens vegvesen sine normaler. Det skal i godkjenningen av avkjørsler fastsettes hvilken kategori veg det er snakk om (hovedveg, samleveg eller adkomstveg).

§ 6.2 Havn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (H1-H5)

Formålet gjelder områder for etablering og oppføring av kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for å tjene skipstrafikken og andre transportmidler, samt ankring. Ankring er ikke likt med ledninger og kabler.

- a. Følgende tiltak kan gjennomføres innenfor havneområder uten reguleringsplan: mindre utvidelser av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utgraving/mudring/omplassering av masse og mindre utfyllinger jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
- b. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.

§ 6.3 Molo, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (MO1-MO4)

Formålet molo benyttes for å detaljere funksjoner knyttet til havneområder og ved ulike typer brygger med mer, dersom det er hensiktsmessig.

- a. Tiltak i sjø som for eksempel molo med steinmasser og vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land er ikke tillatt uten at området inngår i en reguleringsplan.
- b. Moloer av ubearbeidet steinfylling er ikke tillatt. Moloer skal plastres med naturstein eller være i betong (plasztøpt).

§ 6.4 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 (P1-P10)

- a. I områder avsatt til parkering tillates det opparbeidet parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal opparbeides med merkede plasser, og av og på kjøring til parkeringsplass skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100.
- b. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for de anlegg som er nevnt i § 28-7 i pbl. I den grad behovet for slike anlegg er dekt på tilstøtende areal må dette dokumenteres. Anleggenes sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal må vises.
- c. Kravene til parkering gjelder for hele kommunen inntil det er vedtatt egne parkeringsbestemmelser gjennom egen reguleringsplanprosess.

Retningslinjer:

Kommunen kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det bør også settes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.

For at kommunen skal kunne redusere kravet til antall parkeringsplasser i utbyggingsprosjekt, må det dokumenteres at parkeringsbehovet varierer med formål og tid på dagen eller uka. Formålet må være å sikre bedre utnytting av parkeringsplasser, der en justerer ned det totale kravet til parkeringsplasser for bolig, arbeidsplasser, handel og publikumsbygg m.v. for å gi mer fleksibel bruk av plassene. Det må foreligge klare og bindende avtaler om felles bruk.

§ 7 Grønnstruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 3

Formålet gjelder områder satt av til generell grønnstruktur som for eksempel større friområder, tursti- og løypesammenhenger, forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområde.

§ 7.1 Friområder, turdrag og grøntområder, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 (FRI1-FRI36, BG1)

- a. Eksisterende friområder, parker og fellesarealer som blir brukt til lek og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere vedtatte planer er satt av til slike formål, skal ikke omdisponeres.
- b. Ved omregulering av areal som er i bruk som friområder, parker og lekeareal, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.

- c. Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grøntstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveger, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til friluftsområder, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.
- d. I friområdene tillates oppført toalett, brygger/kai og turstier til bruk for allmennheten. Organiserte friluftsaktiviteter som krever enkle installasjoner (eks. gapahuk), er tillatt innenfor området.

§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsformål, jf. pbl. § 11-7 nr. 5

§ 8.1 LNF, bokstav a, jf. pbl. § 11-11 nr. 1

- a. I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, basert på gårdens ressursgrunnlag.
- b. Det er ikke tillatt med fradeling, bortfesting eller bruksendring som ikke er basert på landbruk og gårdens ressursgrunnlag.
- c. Ny landbruksbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres utenfor dyrket mark i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk.
- d. Ny bolig (våningshus eller kårbolig) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det. Kårbolig kan kun etableres på eiendom det ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan - og bygningsloven § 11-11, og skal plasseres i nærheten av eksisterende bebyggelse.
- e. Ny bolig (våningshus eller kårbolig) tillates ikke fradelt.
- f. På eksisterende bebygd boligeiendom- innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:
 - Tiltaket ikke øker antall boenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.
 - Bebyggelsen er tilpasset lokal byggeskikk, terreng og omgivelser.
 - Tiltaket ikke berører dyrket mark, kulturminner, eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
 - Grad av total utnytting ikke overstiger 30%-BYA.
- g. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.
- h. Erstatningsbygg (bygg som må bygges opp etter total skade på bygg) tillates.

8.1.1 Massefylling og masseuttak i LNF-område

- a. Masseuttak og massefylling til eget bruk tillates når tiltaket er i tråd med LNF formålet, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- b. Søknadspliktige tiltak er:
 1. Nydyrking.

2. Bakkeplanering på dyrka mark, over 450 m² og 1,0 meter terrengendring.
3. Mottak av masser over 50 m³ for lagring/planering på område med annet fastmark. Massene skal ikke mellomlagres.
4. Uttak av stein, grus, sand og lignende.

Retningslinjer:

Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

Gjerder og andre innretninger skal oppføres og vedlikeholdes slik at dyr ikke kan komme til skade

§ 8.2 LNF, bokstav b, der spredt boligbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2 (LSB1-LSB34)

Formålet gjelder spredt boligbygging som ikke er knyttet til stedbundet næring med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veger og parkering.

Innenfor formålet kan det deles ifra og føres opp bolighus uten reguleringsplan i samsvar med følgende:

- a. I LNF spredt kan det etableres antall boligeiendommer i tråd med tabell under. Utbyggingstiltak utover dette vil utløse krav om reguleringsplan.
- b. Det skal ikke gis tillatelse til fradeling og tiltak på dyrket jord, dyrkbar jord, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde med høy bonitet.
- c. Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-områder eller videre påregnelig utbygging i området.
- d. Adkomstveger skal så langt som mulig legges til eksisterende veger. Nye adkomstveger skal ikke gå over dyrket mark. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.
- e. Plassering av ny tomt og atkomstvei skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med viktig biologisk mangfold, dyrka mark, myr, automatisk fredede kulturminner eller friluftsinnteresser.
- f. Tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel skal være godkjent. Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.
- g. Tomtestørrelse for eneboliger skal minimum være 1000 m² og ikke overstige 2000 m². Unntak for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.
- h. Tillatt grad av utnytting settes til 30% BYA.
- i. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 100 m² BYA, med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Retningslinjer:

Det bør være en avstand på minimum 10 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

Det tillates garasje/uthus oppført i én etasje på inntil 150 m² bebygd areal (BYA) der dette kommer som erstatning for eldre driftsbygninger.

Områder i kommuneplanens arealdel som er avsatt til LNF, der spredt boligbygging er tillatt, åpner for til sammen 52 nye boligtomter i planperioden. Disse er fordelt etter kommunekrets som følgende:

Ny	Område	Kommunekrets	Sted	Antall ledige tomter	Totalt for omr.
	LSB2	Strand	Stakvikvegen	2	3
x	LSB1		Herskedalsvegen - Tippihaugen	3	3
x	LSB34	Nås/ Øyen	Ugelstad	1	2
	LSB30		Dyrhaugen - Lyngstadåsvegen	1	5
x	LSB3		Vasskorvegen - Øvergården	2	5
	LSB33		Vasskorvegen - Reitan	1	4
	LSB31		Vasskorvegen - Hagen	1	3
	LSB32		Strandvegen	0	1
	LSB29	Lyngstad/ Bolli	Lyngstad - Øverbogen	3	5
	LSB26		Gaustad - Lillevikvegen	2	3
	LSB28		Gaustad - Lillevikvegen	1	2
x	LSB27		Gaustad - Lillevikvegen	1	1
x	LSB25		Gaustad - Nergårdsvegen	2	3
	LSB24		Gaustadnesvegen	2	3
x	LSB23		Gaustad-Gaustadnesvegen	1	1
x	LSB12	Farstad/ Vassenden/ Skotten/ Sandblåst	Storholmvegen	2	4
x	LSB30		Nerland - Flønesvegen	2	4
	LSB19		Nerland - Litlevika	1	2
x	LSB22		Farstad - Breivika	1	2
	LSB17	Hustad/ Nerland/ Skarset/ Vikan	Askevågen	0	4
	LSB16		Vikan - Skutsandvegen	2	2
	LSB13		Vikan - Soløyvågen	2	5
x	LSB8		Vikan - Sjøholmvegen	1	2

x	LSB9		Vikan – Sjøholmvegen	1	2
	LSB18		Skarset	3	5
x	LSB10	Bud/ Bergset/ Gule	Drågen	3	4
	LSB11		Øvre Gule veg - Kledehaugen	2	4
	LSB10	Stavik/ Løset	Stavikvegen - Remma	2	2
x	LSB13	Haukås	Myrbostad - Pilestredet	1	2
	LSB4	Sylte/ Malme	Nedre Malmedalen	1	6
x	LSB7	Hoem/ Valle/ Helset/ Sande	Sande – Storåsen	2	3
x	LSB8		Sande - Storåsen	0	1
	LSB6		Vorpebakken	2	3
x	LSB5		Jendem - Helsetvegen	1	2

§ 8.3 LNF, bokstav b, der spredt næringsbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 2 (LSN1)

- I området Erikli (LSN1) tillates tiltak knyttet til næringsvirksomheten besøksgård.
- Vesentlig utvidelse og nye større tiltak utover formålet krever reguleringsplan.
- Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord tillates ikke.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 11-7 nr. 6

§ 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. §11-9 nr. 6 (BSV1-BSV5)

- Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan - og bygningsloven §1-6 eller fradeling/bortfeste av tomt til slikt formål i 100-metersonen og nærmere enn 50 meter fra innsjø/vann, jf. pbl. § 1-8.
- Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne - og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.

§ 9.2 Småbåthavn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (SH1-SH9)

- Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, som for eksempel molo med steinmasser og/eller vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljreguleringsplan.
- Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum 10 båtplasser.
- Adkomstveg med parkeringsplasser og servicebygg kan tillates på landdelen av formålsområdet.

- d. Småbåthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.
- e. Småbåthavner skal tilrettelegges for el-lading.
- f. Det skal utarbeides situasjonsplan for småbåthavner før det blir gitt tillatelse til utbygging.

Retningslinjer:

Areal for småbåthavner kan både avsettes i vann og på land. Areal til småbåthavn på land kan innebære funksjoner som servicebygg, båtoppdrag, båtopplag, søppelhåndtering ol

Situasjonsplanen skal vise løsninger for molo, landfeste, adkomst, parkeringsareal, håndtering av avfall med oppsamling av bunnstoff etter spyling/båtpuss, eventuelle servicebygg, murer, parkeringsplasser og lyssetting av anlegget. Planen skal vise kotehøyder.

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall ved småbåthavner og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

§ 9.3 Natur- og friluftsområde, jf. § 11-9 nr. 6 (NO1-NO78 og FV1-FV5)

- a. I områder satt av til natur- og friluftsområder tillates ingen tiltak og inngrep jf. pbl. § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

§ 10 Hensynssoner, jf. pbl. § 11-8

§ 10.1 Faresoner, jf. pbl. § 11-8 a)

§ 10.1.1 H310 - Faresone ras- og skredfare

Hensynssone H310 viser aktsomhetsområde for skred bratt terreng. Grunnlaget for sona er aktsomhetskart for snøskred, aktsomhetskart for steinsprang, og aktsomhetskart for jord- og flomskred.

For hensynssonene – H310 gjelder følgende bestemmelse:

- a. For tiltak innenfor hensynsonen må reell fare for skred avklares i samsvar med sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og gjeldende veiledning til NVE.

§10.1.2 H390 – Faresone brannsikring av tette trehusområder

For hensynssone – H390 gjelder følgende bestemmelser:

- a. For de tette trehusområdene i Hustadvika kommune, skal de utarbeidede brannsikringsplanene for områdene ligge til grunn for gjennomføring av brannsikringstiltak i områdene.
- b. Brannvesenet og fylkeskommunen skal ha alle søknader om tiltak til uttale.

Retningslinje:

Avgrensing av hensynssonene for brannfare følger Riksantikvarens avgrensing.

Etablerte rømningsveger må opprustes eller være i tråd med kravene i TEK, dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig, og ikke komme i konflikt med antikvariske hensyn. Hvert tiltak skal vurderes konkret.

§ 10.2 Støysoner H210 og H220, jf. pbl. § 11-8 a)

Klima- og miljødepartementets Retningslinjer for støy i arealplanlegging - T-1442, og tabell 3, samt Miljødirektoratets veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1 i hele planområdet.

Følgende dokumentasjonskrav gjelder:

- a. Ved regulering, der støyforholdene overskrider anbefalte grenser i de gjeldende statlige retningslinjene for støy i planleggingen, skal støyforholdene dokumenteres.
- b. Ved søknad om byggetillatelse med støyfølsom bruk, som boliger, skoler, barnehager, pleieinstitusjoner og rekreasjonsareal, skal det legges ved en plan for tiltak som dokumenterer at støyforholda er ivaretatt.

- c. Med planforslag eller søknad om nye tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med utregnet og kartfestede støysoner. Påvirkning på nærliggende områder som er følsomme for støy, og forslag til avbøtende tiltak inkludert en vurdering av effekten av disse skal også framlegges sammen med søknaden.

§ 10.3 Sikringssoner, jf. pbl. § 11-8 a)

§ 10.3.1 H110 - Tiltak i nedslagsfelt for drikkevann

For hensynssonene – H110 gjelder følgende retningslinjer:

- a. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forurense drikkevannskilden.
- b. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonene.
- c. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 1-6, må tiltakshaver kunne dokumentere at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskilden gjelder.
- d. Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonen.

§ 10.3.2 H120 – Grunnvann

For hensynssonene - H120 gjelder følgende retningslinjer:

- a. Det er ikke tillatt med tiltak som kan medføre forurensning av drikkevannskilden.
- b. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 1-6 må tiltakshaver kunne dokumentere at det ikke medfører forurensning.

§ 10.3.3 H130 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

- a. Innenfor hensynssone H130 kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene angitt av Avinor i ENML- Molde lufthavn, Årø - Restriksjonsplan.
- b. Restriksjonsplanens utstrekning berører et lite område i Hustadvika kommune, innenfor den koniske flatens nordre del. Dette har ingen praktisk betydning for arealbruken i Hustadvika kommune, og det er ikke behov for å sette særskilte restriksjoner i arealbruken innenfor det aktuelle området av kommunen *så lenge* bygg/anlegg ikke overstiger høyden på Tussen (705 moh).
- c. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som strekker seg 75 meter eller mer over terreng, eller som ellers kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 10.4 Båndleggingssoner, jf. pbl. §11-8 d)

§ 10.4.1 H720 - Område båndlagt etter naturvernloven

For hensynssonene – H720_1-H720_32 gjelder følgende bestemmelser:

- a. Områdene er vernet i samsvar med lov om naturvern. Vernevedtak og eventuell forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

§ 10.4.2 H730 - Område båndlagt etter kulturminneloven

For hensynssonene – H730_1-H730_292 gjelder følgende bestemmelser:

- a. Gjelder kulturminner som er automatisk fredet etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978. Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (Kap. II) og fredning ved enkeltvedtak (kap. V)
- b. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnene innenfor disse områdene, uten tillatelse til inngrep fra kulturminnemyndighet.

§ 10.4.3 H740 - Område båndlagt etter energiloven

For hensynssone – H740 gjelder følgende bestemmelser:

- a. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 10.5 Soner med særlige hensyn, jf. pbl. § 11-8 c)

Sone med særlig hensyn kan omfatte landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

§ 10.5.1 H510 – Hensyn til landbruk

For hensynssonene – H510_1-H510_8 gjelder følgende retningslinjer:

- a. I sonene skal de oppgitte hensynene tillegges stor vekt ved spørsmål knyttet til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.

§ 10.5.2 H530 – Hensyn til friluftsliv

For hensynssonene – H530 gjelder følgende retningslinjer:

- a. Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

- b. Innenfor hensynssone H530 bør det ikke igangsettes tiltak som kan svekke fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.

§ 10.5.3 H550 – Bevaring av kulturlandskap (KULA)

- a. For større tiltak skal det legges frem landskapsanalyse. Prosjektdokumentasjonen bør vise at prosjektet er vurdert i forhold til landskapstilpasning, eksisterende bygningsstrukturer, skala, materialbruk og fargebruk.
- b. I soner med særlig hensyn til kulturlandskapet må ikke kulturminner som steingarder, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernes eller forfalle. Det må ikke gjøres planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller i nevneverdig grad terrengprofilen.
- c. Ved endring av bygninger eller nybygging i soner med særlig hensyn til kulturlandskap bør byggeskikken være i tråd med den tradisjonelle for området.

§ 10.5.4 H570 – Bevaring av kulturmiljø

For hensynssonene – H570_1-H570_110 gjelder følgende retningslinjer:

- a. I sonene skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- b. Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper
- c. Innenfor sonene må ikke kulturminner som steingjerder, båtstøer, varder, tufter, syllsteiner, steinsatte veiter og bekkefar o.l. fjernes eller forfalle. Det må ikke planeres, graves eller fylles på en slik måte at det endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen i vesentlig grad.
- d. Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.
- e. Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming
- f. Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes

§ 10.5.5 H590 – Sikring av mineralressurser

- a. Hensynssone H590 omfatter område med drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.

§ 10.6 Detaljeringssone – videreføring av reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 f)

§ 10.6.1 H910 Reguleringsplan skal videreføres (H910_1-H910_20)

- a. Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.

Oversikt over reguleringsplaner som skal videreføres

Reguleringsplan	Planid.	Vedtatt
Grunnkrets: Nås/Øyen		
Detaljregulering for Snipa	201803	18.02.2021
Grunnkrets: Farstad/Vassenden/Skotten/Sandblåst		
Farstad-Kleivhaugen	202003	19.05.2022
Grunnkrets: Nerland/Hustad/Skarset/Vikan		
Askevågen landskapshotell	201911	21.10.2021
Grunnkrets: Bud/Bergset/Gule		
Vikan Rorbucamping-del av Vikan fiskerihavn	202207	22.06.2023
Detaljregulering for Bud - Kjeksa bobilparkering	202211	23.05.2024
Grunnkrets: Stavik/Løset		
Detaljregulering for Tornes gravsted	201703	21.10.2021
Harøysund havn, Vikomar AS	202103	20.06.2024
Detaljregulering for Indre Harøy	201905	31.10.2024
Tornes bustadfelt – nord	201314	15.11.2024
Grunnkrets: Haukås		
Hatlebakken Nedregård	201734	19.05.2022
Detaljregulering Nedre Elnesvågvegen	202112	16.02.2023
Grunnkrets: Sylte/Malme		
Malmedalen bilsportanlegg	201306	16.02.2023
Detaljregulering Holamyra - rundkjøring fv. 64	202105	25.05.2023
Detaljregulering Sylteosen betong	11010	25.05.2023
Lindsetskogen hyttefelt	201517	31.08.2023
Detaljregulering for Molde og Hustadvika rideklubb	2021018	09.11.2023
Detaljregulering for Myrbostad - Pilestredet boligfelt	201510	13.02.2025
Grunnkrets: Hoem/Valle/Helset/Sande		
AUREOSEN-STRANDHEIM-HYTTEFELT	201804	19.05.2022
Vestli Hyttefelt	202309	20.12.2023
Detaljregulering for Jendemshagen II	201302-1	20.06.2024
Sum antall: 20 stk		

Temakart

Følgende temakart datert xx.xx.xxxx er juridisk bindende:

Temakart H110 og H120 - Grunnvann og drikkevann

Temakart H130 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Temakart - Vassdrag og nedbørsfelt

Følgende temakart datert xx.xx.xxxx er retningsgivende, og gir støtte og føringer for videre planlegging og byggesaksbehandling:

Temakart H210 og H220 - Støysoner

Temakart for H530 – Friluftsliv

Temakart – Definerte tettsteder i Hustadvika kommune