

# **KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR Værøy KOMMUNE 2011-2021**

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Dato: 22.05.2012

<b><u>GENERELT</u></b> .....	<b>4</b>
▪ <b>GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)</b> .....	<b>4</b>
▪ <b>GENERELLE RETNINGSLINJER</b> .....	<b>6</b>
<b><u>1 BEBYGGELSE OG ANLEGG</u></b> .....	<b>8</b>
<b>1.1 BOLIGBEBYGGELSE (JF § 11-11 NR. 5)</b> .....	<b>8</b>
1.1.1 BESTEMMELSER (§11-11 NR 1).....	8
1.1.2 RETNINGSLINJER .....	8
<b>1.2 KOMBENERT BEBYGGELSE OG ANLEGG B/OT1-2 (§11-7 NR. 1)</b> .....	<b>9</b>
<b>1.3 FRITIDSBEBYGGELSE FN1-3 (§11-7 NR. 1)</b> .....	<b>9</b>
1.3.1 BESTEMMELSER.....	9
<b>1.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL FT1 (§11-7 NR. 1)</b> .....	<b>9</b>
1.4.1 BESTEMMELSER.....	9
<b>1.5 RÅSTOFFUTVINNING M (§11-7 NR. 1)</b> .....	<b>10</b>
1.5.1 BESTEMMELSER.....	10
1.5.2 RETNINGSLINJER .....	10
<b>1.6 INDUSTRI- OG NÆRINGSOMRÅDE IN (§11-7 NR. 1)</b> .....	<b>10</b>
1.6.1 BESTEMMELSER.....	10
1.6.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER .....	11
1.6.3 RETNINGSLINJER .....	11
<b><u>2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</u></b> .....	<b>11</b>
<b>2.1 VEGNETTET (§11-7 NR. 2)</b> .....	<b>11</b>
2.1.1 RETNINGSLINJER .....	11
<b>2.2 HELIKOPTERHAVN (§11-7 NR. 2)</b> .....	<b>11</b>
<b>2.3 HAVNEOMRÅDER OG INNSEILINGSLEDER (§11-7 NR. 2)</b> .....	<b>12</b>
2.3.1 RETNINGSLINJER .....	12
<b>2.4 KRAFTFORSYNING (§11-7 NR. 2)</b> .....	<b>12</b>
2.4.1 BESTEMMELSER (§11-10 NR 2).....	12
2.4.2 RETNINGSLINJER .....	12
<b>2.5 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG (§11-7 NR. 2)</b> .....	<b>12</b>
2.5.1 BESTEMMELSER (§11-10 NR 1).....	12
<b><u>5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (§ 11-7 PKT 5)</u></b> .....	<b>13</b>
<b>5.1 AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG</b> .....	<b>13</b>
5.1.1 BESTEMMELSER (§11-11 NR 1).....	13
5.1.2 RETNINGSLINJER .....	13
<b>5.2 LNF-F – AREAL FOR SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (JF § 11-11 NR. 2)</b> .....	<b>13</b>
5.2.1 BESTEMMELSER.....	14
5.2.2 RETNINGSLINJER .....	14
<b><u>6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7, NR. 6)</u></b> .....	<b>15</b>
<b>6.1 HAVBRUK</b> .....	<b>15</b>
<b>6.2 VANN OG VASSDRAG</b> .....	<b>15</b>

6.2.1	RETNINGSLINJER .....	16
<b>7</b>	<b><u>HENSYNSSONER (§11-8) .....</u></b>	<b>16</b>
<b>7.1</b>	<b>OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT (JFR. PBL. 11-8, D) .....</b>	<b>16</b>
7.1.1	RETNINGSLINJER .....	16
7.1.2	DRIKKEVANN OG NEDSLAGSFELT (VANNRESSURSLOVEN OG DRIKKEVANNSFORSKRIFTEN)....	16
7.1.3	RETNINGSLINJER .....	16
<b>7.2</b>	<b>SIKRINGS- STØY OG FARESONER (§11-8, A).....</b>	<b>16</b>
7.2.1	BESTEMMELSER.....	17
7.2.2	RETNINGSLINJER .....	17
<b>7.3</b>	<b>KULTURMINNEOMRÅDER (§11-8, C).....</b>	<b>17</b>
7.3.1	RETNINGSLINJER .....	17

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Bestemmelsene knyttet til arealdelen er delt i to, juridiske bestemmelser og retningslinjer. De juridiske bestemmelsene er bindende for arealbruken. Retningslinjene gir signaler om hvilken praksis Værøy kommune har innenfor enkelte områder av arealforvaltningen.

Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre planer.

### PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele Værøy kommune.

### PLANKARTET

Planen består av hovedkart i målestokk 1:20 000. I tillegg består planen av et utsnitt av plankartet i målestokk 1:10 000 (Temakart 1-2), samt temakart 3, Kulturminnevern i målestokk 1:60 000.

## Generelt

### ▪ **Generelle bestemmelser (§ 11-9)**

#### **A. Utbyggingsavtale (§ 11-9 nr 2 i flg. § 17-2)**

For større anlegg og byggeprosjekt kan det kreves utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen om kommunal medvirkning i prosjektet, utbyggingstempo og etappevis utbygging, ferdigstilling av anlegg og om overtakelse av kommunaltekniske og andre anlegg.

#### **B. Kommunaltekniske anlegg (§11-9 nr 3)**

Teknisk norm for Værøy kommune gjeldende vei -, vann- og avløpsanlegg skal legges til grunn for utbygging av nye kommunaltekniske anlegg. Nye bygg, veganlegg o.l. kan ikke komme i konflikt med eksisterende eller planlagte vann- og avløpsanlegg.

#### **C. Barn- og unges interesser (§11-9 nr 4 og 5)**

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Bygg og utoppholdsareal, lekeplass m.m. skal plasseres i god avstand fra høyspentlinjer. Trafikkareal, fareområde, støyområde (mer enn 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal regnes ikke som uteareal.

#### **D. Natur- og miljøhensyn (§11-9 nr 6)**

Ved planlegging i utbyggingsområder skal det tas hensyn til følgende forhold:

- Viktige leveområder og trekk/spredningsveier for planter og dyr
- Viktige allmenne friluftsinnteresser
- Eksisterende vegetasjon og terreng – både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.

### **E. Estetisk utforming (§11-9 nr 6)**

Det skal sikres god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i samspill med omgivelsene. Bygninger skal være tilpasset tomten. Byggehøyder og antall etasjer kan variere men skal være tilpasset sine omgivelser. Bygningers karakter og uttrykk skal ikke avvike vesentlig fra eksisterende bygg og bygningsmiljø (jfr. pbl § 20-4, 2. ledd bokstav b).

Flere naust innenfor samme område skal plasseres samlet i klynge. Naust skal være i maksimum 1 etasje, utelukkende innredet for naustformål, skal ha saltak og røstes mot vannet.

### **F. Kulturminner (§11-9 nr 7)**

Rundt eller i et kulturminneområde kan man ikke gjennomføre tiltak eller inngrep som på kort eller lang sikt kan redusere opplevelsesverdien eller kulturminnet i seg selv.

For alle typer tiltak gjelder uansett en generell aktsomhetsplikt. Tiltakshaver er pliktig til å gjøre seg kjent med plansituasjonen i området. Dersom man under arbeid, graving m.m. avdekker spor, rester eller gjenstander som kan ha kulturhistorisk verdi er en pliktig til å melde fra om dette.

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Alle tiltak som medfører markinngrep skal oversendes Nordland fylkeskommune og Sametinget som kulturminnemyndigheter til uttalelse. Alle tiltak som medfører inngrep på sjøbunden skal sendes Tromsø Museum, som er rette myndighet for kulturminner under vann.

### **G. Støy (§11-9 nr 6)**

Tiltakshaver skal gjøre støyundersøkelser i forbindelse med plansaker eller byggesøknad som omhandler etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse/endring av støyen fra eksisterende kilder. Utredninger skal gjøres i henhold til retningslinje T-1442

### **H. ROS-analyse (§ 11-9 nr 8)**

Framtidige reguleringsplaner skal inneholde egen analyse av risiko, sårbarhet og nærmiljø. Det skal i nye planer vedtas bestemmelser om utbygging i hensynssone, herunder forbud som er nødvendig for å avverge skade og tap. Alle nye boliger og institusjoner som bygges i områder med fare for radon skal sikres mot stråling.

Skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3 ved forarbeidet til reguleringsplaner.

### **I. Kvikkleire (§ 11-9 nr 8)**

Tiltakshaver skal kartlegge grunnforholdene i forhold til kvikkleire i de områder der en utbygging kan tenkes å berøre marine avsetninger.

### **J. Strandsone og vassdrag (§11-11 nr. 4, 5 og 6)**

Oppføring av ny bolig- fritids- og ervervsbebyggelse herunder utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100 metersbeltet langs sjø, og en sone på 50 m langs vann og vassdrag. Forbudet omfatter også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak. Forbudet gjelder ikke i utbyggingsområder hvor avstand til sjøen og vann og vassdrag er vurdert i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-metersbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsførmål. Dette for å sikre allmenn tilgang og redusere inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punkt løses på annen

måte gjennom reguleringsplan eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeiding av plan.

Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres.

Bestemmelsen omfatter ikke naust og brygger. Utbygging i strandsonen til næringsformål må skje etter plan. Det kan gis dispensasjon for mindre næringstiltak i LNF-områder.

## ▪ **Generelle retningslinjer**

### **Fortetting/kvalitet**

I byggeområder med særlige omgivelseskvaliteter (natur og kulturlandskap) kan kommunen stille krav om ekstra dokumentasjon, for eksempel i form av fotomontasje, som viser tiltaket i sine omgivelser.

Fortetting skal fortrinnsvis skje i større tettsteder, og skal ikke medføre redusert kvalitet på grønne områder og areal som brukes av barn og unge.

### **Bruksendring**

Det skal ikke tillates bruksendring fra bolig til fritidsbolig, eller fra naust til fritidsbolig eller bolig.

### **Konsekvenser av havstigning**

Konsekvenser av havnivåstigning og stormflo skal vurderes i forbindelse med reguleringsplaner og byggesaker i de områder der bebyggelse og infrastruktur vil være sårbar med hensyn til dette. Antatt havstigning som det bør tas høyde for er 1 meter.

### **Flom, erosjon, steinsprang, jord- eller snøras**

Før det gis tillatelse til bygging langs sjø- eller vassdrag skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller erosjon. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for steinsprang, jord- eller snøras.

### **Avkjøringer til riks- eller fylkesveger**

Nye avkjøringer til riks- eller fylkesveger skal plasseres og utformes i samsvar med godkjent rammeplan for avkjøringer utarbeidet av Statens Vegvesen Region Nord. Tillatelse til ny avkjørsel til fylkesveg kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

### **Byggegrense mot veg**

Generell byggegrense langs europa-, riks- og fylkesveg er 50 meter fra midtlinje veg, jf vegloven. Dette ut fra en helhetsvurdering for å sikre tilstrekkelig areal mhp trafikkikkerhet, vedlikehold og drift, utbedring av veg samt miljøet langs vegen. Arealet omfatter også areal til framføring av gang- og sykkelveg og anlegg av støyvoller og støyskjermer.

### **Forurensa grunn**

Tiltakshaver er forpliktet til å kartlegge forurensingsgrad før oppstart av ethvert utbyggingsprosjekt i områder der det er påvist forurensing, eller i områder der det er mulighet for at grunnen er forurenset.

Tiltakshaver har i samarbeid med kommunen ansvar for at sikre at forurenset masse ikke blir flyttet eller dumpet ukontrollert.

### **Radon**

I områder der det er påvist radon, skal tiltakshaver dokumentere at det er utført risiko og sårbarhetsvurderinger. Alle nye boliger som bygges i områder med fare for radon skal sikres mot stråling. Vannforsyning må kvalitetssikres med hensyn på radon.

### **Høyspentledninger**

Tiltakshaver skal dokumentere avstand til elektromagnetiske felt ved planlegging av bebyggelse i nærheten av høyspentledninger. Minimum avstand til nye boliger er 30 meter.

### **Ekspløsjonsfare**

Tiltakshaver skal dokumentere vurdering av eksplosjonsfare ved planlegging av bebyggelse i nærheten av lagringstanker for brannfarlig væske eller bensinstasjoner.

### **Kulturminner:**

Kulturminner i byggeområdene skal forvaltes i henhold til kulturminneloven (kml) og temaplan for kulturminner (Regional kulturminneplan for Lofoten), og ellers i samråd med de instanser som har myndighet på dette fagområdet.

Automatisk fredede kulturminner har direkte vern etter kulturminneloven. Disse er fra før 1537 og omgis av en automatisk fredet sikringssone på minimum 5 m, jf. kulturminnelovens §6. For samiske kulturminner gjelder dette minner eldre enn 100 år. Bygninger og bygningsmiljø kan være automatisk fredede etter vedtak. For Værøy kommune er bevaringsverdige bygg utenom kirkebygg registrert i SEFRAK-registeret.

Forskrift om nydyrking forutsetter alle nydyrkingstiltak, uavhengig av arealstørrelse eller bearbeidelse av jordsmonn i dybden, skal søknadsbehandles. Nydyrkingstiltak av en slik størrelse omfattes av undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §2 andre ledd: uten tillatelse av vedkommende myndighet må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.

Vedtatt arealplan erstatter ikke bestemmelsene i gjeldende særlover. Det medfører at for eksempel lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen.

Kulturminneloven(kml) verner kulturminner under vann på to måter. Er kulturminner et automatisk fredet kulturminne er det fredet direkte gjennom loven, jfr. kml § 4.1 og 2. ledd. Også skipsfunn er beskyttet direkte av loven, men ikke fredet som fredet kulturminne. Etter kml § 14 tilhører funn av mer enn 100 år gamle båter, skipsskrog, tilbehør, last og annet som har vært om bord eller deler av slike ting i utgangspunktet staten. Det er forbudt med handlinger eller tiltak som kan skade skipsfunn, jfr. § 14, 2. ledd.

### **Universiell utforming (§11-9 nr 5)**

Ved utforming av offentlige og publikumsrettede bygg og tilrettelagte utområder, boliger, arbeidsplasser og atkomst til transportmidler, skal tilgjengelighet for alle legges til grunn – universell utforming.

Der det terrengmessig ligger til rette for det skal trinnfri adkomst og livsløpsstandard være hovedløsningen i alle nye boliger. Nye boligfelt skal fortrinnsvis lokaliseres der universell utforming av omgivelsene lett kan oppnås.

## **1 Bebyggelse og anlegg**

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som eksisterende eller fremtidig byggeområder. Byggeområder omfatter flere utbyggingsformål, bla fritidsbebyggelse (Naust), næring samt fritids- og turistformål.

### **1.1 Boligbebyggelse (jf § 11-11 nr. 5)**

#### **1.1.1 Bestemmelser (§11-11 nr 1)**

Størrelse på tomt er for bolig er inntil 1000 m<sup>2</sup>. For næringsbygg tilpasses dette for det aktuelle formålet.

BYA = 80 m<sup>2</sup> for bolig, og %-BYA = 40 for næringsformål. Erverv knyttet til bolig kan tillates. Bolig og næringsbebyggelse kan ha inntil to etasjer.

Utbygging tillates ikke i områder med viktig betydning for biologisk mangfold.

#### **Krav om reguleringsplan (§11-11 nr 2):**

Spredt boligbebyggelse tillates oppført på grunnlag av enkeltsøknader, dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene som er angitt i planen. Forholdet til blant annet landbruksinteressene og kulturminner skal være avklart.

#### **Bebyggelsens omfang/ antall boliger i planperioden (§11-7 nr 5, b):**

<b>Boligområder (framtidig)</b>				
<i>Område</i>	<i>Navn/Sted</i>	<i>Arealbruk</i>	<i>Areal</i>	<i>Antall</i>
B1-4	Nordland	Framtidig bolig	15 daa	6
B5	Sørland	Framtidig bolig	3,6 daa	2
B6	Sørland	Framtidig bolig	26,3 daa	2
B7	Sørland	Framtidig bolig	25,2 daa	6
B8	Sørlandsvågen	Framtidig bolig	7,1 daa	6

#### **1.1.2 Retningslinjer**

Ved etablering av ny tomt skal den søkes plassert slik at den gir minst mulig tap av funksjonelt jordbruksland, friluftsområder og naturområder.



Utforming av tomt og endelig plassering av bygg bør gjøres i samråd med plan- og bygningsmyndigheten.

Lokaliseringen skal være slik at en så langt som råd kan benytte eksisterende avkjørsel og vei, samt nytte samme resipient som etablert(e) bolig(er).

Forhold som vektlegges er bl.a. markerte landskapsformer, vegetasjon, kulturminner, allmenn tilgjengelighet, plassering og tilkomst.

## **1.2 *Kombenert bebyggelse og anlegg B/OT1-2 (§11-7 nr. 1)***

Innenfor området kan det bygges bolig og offentlig tjenesteyting med tilhørende anlegg.

**Krav om reguleringsplan (§11-9 nr 1):**

- Kravet gjelder for hele området.

## **1.3 *Fritidsbebyggelse FN1-3 (§11-7 nr. 1)***

Innenfor området kan det bygges naust for oppbevaring av båt. Det tillates til sammen inntil 20 naust innenfor områdene FN1-3. Naust tillates ikke benyttet til fritidsbolig.

### **1.3.1 Bestemmelser**

**Miljøkvalitet og estetiske hensyn (§11-9 nr. 6):**

Det skal nyttes tradisjonelle byggemateriale.

Fargevalg skal holdes i en tradisjonell fargeskala og tilpasses de omkringliggende bygg.

Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

For naustbebyggelse gjelder:

- Takvinkel skal være mellom 30°- 35°
- Mønehøyde på max 5,0 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Det tillates utnyttingsgrad på T-BRA= 30m<sup>2</sup>
- Kan ikke innredes til overnatning.

## **1.4 *Fritids- og turistformål FT1 (§11-7 nr. 1)***

Området kan benyttes til bebyggelse og anlegg for fritids- og turistformål, som for eksempel turistanlegg, utleiehytter og camping. Det tillates annen næringsvirksomhet samt bolig som er forenelig med hovedformålet.

### **1.4.1 Bestemmelser**

**Miljøkvalitet og estetiske hensyn (§11-9 nr. 6):**

Det skal nyttes tradisjonelle byggemateriale.

Fargevalg skal holdes i en tradisjonell fargeskala og tilpasses de omkringliggende bygg.

Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

**Krav om reguleringsplan (§11-9 nr 1):**

- Kravet gjelder for hele området
- Hensyn til naturinteresser og behov for avbøtende tiltak skal utredes og iverksettes gjennom reguleringsplanen.

### **1.5 Råstoffutvinning M (§11-7 nr. 1)**

Følgende områder er avsatt til råstoffutvinning i planen:

<i>Område</i>	<i>Sted</i>	<i>Arealbruk</i>
M	Hagskaret	Masseuttak
M	Teisthammeren	Masseuttak

#### **1.5.1 Bestemmelser**

**Krav om reguleringsplan (§11-9 nr 1):**

I områder avsatt til råstoffutvinning tillates det ikke søknadspliktige tiltak før området inngår i reguleringsplan.

Utvidelse av eksisterende masseuttak kan ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

#### **1.5.2 Retningslinjer**

Mineralloven av 1.1.2010 gir Direktoratet for mineralforvaltning selvstendig hjemmel til å kreve driftsplan og driftskonsesjon for alle uttak av mineralforekomster der samlet uttaksvolum er over 10 000 m<sup>3</sup>, jf § 43, og til å føre tilsyn med driften, jf. § 59. Igangværende uttak må ha driftskonsesjon på plass innen utgangen av 2014. Massetak med driftskonsesjon og reguleringsplan trenger ikke søke om byggetillatelse, jf. § 4-3 i forskrift om byggesak av 26.3.10.

Dersom det legges inn bestemmelser om uttaksdybde og avslutning i reguleringsplan, må disse være i samsvar med minerallovens bestemmelser om best mulig utnyttelse av mineralressursen og bergmessig forsvarlig drift. Ifølge DMF's krav til driftsplaner skal avslutningsplanen være en integrert del av driftsplanen. Avslutningsplanen vil danne grunnlag for minerallovens krav til drivere av mineralforekomster om å stille økonomisk sikkerhet for gjennomføring av sikringstiltak og istandsettingstiltak.

### **1.6 Industri- og næringsområde IN (§11-7 nr. 1)**

Eksisterende og nye områder for industri og næring er avsatt til i planen.

#### **1.6.1 Bestemmelser**

**Krav om reguleringsplan (§11-10 nr 1):**

Innenfor områder avsatt til industri- og næring kan det tillates fortetting uten ytterligere plan dersom hensynet til skjermingsvegetasjon, støy og andre konsekvenser av tiltaket mot nærliggende bebyggelse er vurdert og tatt hensyn til.

Industriområder skal ikke lokaliseres slik at det utløser økte krav om brannvern. Før utbygging skal eventuelt andre fare- og beredskapsmessige forhold være vurdert og klarlagt.

**Krav om reguleringsplan (§11-9 nr 1):**

For alle nye områder for næringsvirksomhet (IN1-2) kreves reguleringsplan før igangsetting av tiltak.

Skred (§11-9 nr 8):

Utbygging og utfylling innenfor område IN2 kan ikke finne sted før forhold vedrørende skred i området er dokumentert.

### **1.6.2 Rekkefølgebestemmelser**

IN2 tillates ikke fylt ut eller bygget ut før IN1 er bygget ut.

### **1.6.3 Retningslinjer**

Industrivirksomheter som er konfliktskapende innbyrdes med hensyn til forurensing til ytre miljø bør lokaliseres separat.

Industrivirksomheter som krever sjønær lokalisering skal ha prioritet i de industriområdene som ligger til sjøen, fortrinnsvis til de med tjenlige kaianlegg.

## **2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **2.1 Vegnettet (§11-7 nr. 2)**

Vegnettet er vist i to nivåer i plankartet; fylkesvei (fv 791 og 793) samt kommunal og privat vei.

#### **2.1.1 Retningslinjer**

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

For arbeid og tiltak knyttet til riks- og fylkesvei vises til veglovens bestemmelser og føringer gitt i plan- og bygningsloven.

For arbeid og tiltak knyttet til kommunal og private veier vises til veglovens bestemmelser og føringer gitt i plan- og bygningsloven.

### **2.2 Helikopterhavn (§11-7 nr. 2)**

Gjelder arealer for helikopterhavn. Det er avsatt hensynssoner i tilknytning til området.

## **2.3 Havneområder og innseilingsleder (§11-7 nr. 2)**

Det er i plankartet vist hovedinnseilingsleder og trafikkområder i sjø i tilknytning til fiskeri-, trafikk- og godshavn.

### **2.3.1 Retningslinjer**

Ved all planlegging i havneområdene skal man ta hensyn til eventuelle klausuleringer fra Kystverket.

## **2.4 Kraftforsyning (§11-7 nr. 2)**

Gjelder kraftstasjoner og kraftledningstraseer.

### **2.4.1 Bestemmelser (§11-10 nr 2)**

Ved oppføring av høyspentlinje skal denne plasseres minimum 30 meter fra boliger og utbyggingsområde.

### **2.4.2 Retningslinjer**

Kraftverk krever behandling etter pbl § 93. Tiltak som har konsesjon i følge vassdragslovgivningen er unntatt byggesaksbehandling.

I LNF- område kan det oppføres kraftverk/minikraftverk som energikilde til tradisjonell landbruksdrift/stedbunden næring. Tiltak av større omfang skal behandles som planendring eller dispensasjon.

I områder med viktige friluftsf- natur-/ ferdselsinteresser skal det ikke plasseres kraftinstallasjoner.

Framføring av nye linjer til godkjent byggeområde over LNF-områder, blir regnet å være i samsvar med arealplanen. Saken skal allikevel sendes inn på vanlig måte.

## **2.5 Kommunaltekniske anlegg (§11-7 nr. 2)**

Vann- og avløpsledninger med tilhørende anlegg (bygg, pumpestasjon, basseng m.m).

### **2.5.1 Bestemmelser (§11-10 nr 1)**

Tiltak i tråd med gjeldende Hovedplan for vann eller avløp og deres handlingsprogram kan gjennomføres uten reguleringsplan. Der planmyndigheten eller annen fagmyndighet finner det nødvendig kan det likevel stilles krav om reguleringsplan.

## **5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 11-7 pkt 5)**

### **5.1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag**

#### **5.1.1 Bestemmelser (§11-11 nr 1)**

Sammenhengende jordbruksareal, herunder åker, eng og beite med tilhørende bygnings - og gårdsmiljø skal ivaretas. I disse områdene tillates bare bygninger og /eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten.

På landbrukseiendommer tillates bi - /tilleggsnæring som har direkte tilknytning til den drift som pågår på eiendommen, eller som er innenfor de rammer som er gitt i f.eks. ”Landbruks Pluss” og ”Ta landet i bruk”.

Tiltak eller virksomhet som kommer i konflikt med kjente kulturminne -, miljø -, natur -, biologisk mangfolds -, vilt - , kulturlandskaps - eller landskapsregistreringer vil som utgangspunkt ikke være tillatt. Det kan allikevel tillates tilrettelegging for bi -/ tilleggsnæring som enten utfyller og fremmer, eller tar tilstrekkelig hensyn til den aktuelle registrering, landskaps- og jordbruksmiljø.

Bygninger må tilpasses det aktuelle næringsformålet. De må ha en utforming og omfang knyttet til det forventede næringspotensialet samt harmonere med det aktuelle gårdsmiljøet for øvrig. Dersom fradeling er aktuell for gjennomføring av næringsutvikling på gården kan det godtas fradeling ned til sjø, vann eller vassdrag.

Så fremt det ikke er direkte tilknyttet landbruksdriften, næringsutøvelsen eller beitegjerde kan det ikke settes opp annet gjerde eller innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsoner og utmark.

#### **Strandsone langs sjøen (§11-11 nr 4)**

Det tillates oppført ny bebyggelse nærmere enn 100 m til sjø, hvor vei eller annet utgjør et naturlig skille mot sjø. Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

Bygging i strandsonen skal kun tillates i områder som er kartlagt og vurdert som akseptable i forhold til biologisk mangfold, friluftslivsinteresser og landskapsvirkninger.

#### **Krav om reguleringsplan (§11-11 nr 2):**

Bebyggelse tillates oppført på grunnlag av enkeltsøknader. Dette gjelder byggetiltak i eksisterende bebygde områder der ny bebyggelse kan innpasses i den bestående struktur. Ny bebyggelse skal underordne seg bestående bygningshøyde, volum og grad av utnytting. Forholdet til blant annet landbruksinteressene og kulturminner skal være avklart.

#### **5.1.2 Retningslinjer**

For avstand til offentlig veg gjelder veglovens byggegrenser.

### **5.2 LNF-F – areal for spredt fritidsbebyggelse (jf § 11-11 nr. 2)**

Områder lagt ut for spredt fritidsbebyggelse i LNF-område er i hovedsak i tilknytning til eksisterende spredt bebyggelse i kommunen.

### 5.2.1 Bestemmelser

For alle områder lagt ut til spredt bebyggelse gjelder at bebyggelse ikke kan:

- Plasseres på dyrka mark
- Ha tilkomst over dyrka mark
- Medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Størrelse på tomt er for fritidsbebyggelse inntil 1,0 da.

Bruksareal skal ikke overstige BRA=30m<sup>2</sup>.

Fritidsbebyggelsen kan bygges i 1 ½ etasje

Ny bebyggelse skal underordne seg landskapet. Det tillates inngjerding rundt den enkelte fritidsbolig begrenset oppad til 100 m<sup>2</sup>.

Utbygging tillates ikke i områder med viktig betydning for biologisk mangfold.

#### Strandsone langs sjøen (§11-11 nr 4)

Innenfor område LNF-F2 - Grindvika tillates oppført ny bebyggelse inntil 30 meter fra sjø.

Innenfor område LNF-F3 - Måstad tillates gjenoppreisning av bygninger på gamle tufter nær eksisterende bebyggelse og vedlikehold og omdisponering av stående bygningsmasse. Det tillates ikke utbygging ut over dette.

Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

#### Krav om reguleringsplan (§11-11 nr 2):

Spredt fritidsbebyggelse tillates oppført på grunnlag av enkeltsøknader, dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene som er angitt i planen. Forholdet til blant annet landbruksinteressene og kulturminner skal være avklart.

#### Bebyggelsens omfang/ antall hytter i planperioden (§11-7 nr 5, b):

Område	Navn/sted	Arealbruk	Areal	Hytter
LNF-F1	Grindvika	Spredt fritid	42,5 daa	5
LNF-F2	Kvalnesodden	Spredt fritid	87,7 daa	5
LNF-F3	Måstad	Spredt fritid	156,2 daa	4

### 5.2.2 Retningslinjer

Ved etablering av ny tomt bør en søke å finne felles grense med eksisterende tomt. Dette for at verdien av restarealet i minst mulig grad blir redusert som jordbruksareal og tilgjengeligheten for allmennheten opprettholdes.

Utforming av tomt og endelig plassering av bygg bør gjøres i samråd med plan- og bygningsmyndigheten.

Lokaliseringen skal være slik at en så langt som råd kan benytte eksisterende avkjørsel og vei, samt nytte samme resipient som etablert(e) fritidsbolig(er).

Forhold som vektlegges er bl.a. markerte landskapsformer, vegetasjon, kulturminner, allmenn tilgjengelighet, plassering og tilkomst.

## **6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-7, nr. 6)**

For disse områdene kan det bare gis bestemmelser etter særlov eller gjennom vedtatt reguleringsplan. Utover dette gis bare retningslinjer.

### **6.1 Havbruk**

Det er avsatt områder til havbruk enten i kombinasjon med andre formål eller som bare akvakultur.

Fortøyninger til oppdrettsanlegg skal ligge innenfor de avmerkede områdene som er avsatt for akvakultur.

Der det er kabler i sjøen eller ankringsplasser kan det ikke påregnes at det gis tillatelse til etablering av akvakulturanlegg i umiddelbar nærhet til disse.

I forbindelse med tillatelse til drift innenfor områdene må det dokumenteres at tiltaket ikke fører til forurensing av eksisterende sjøvannsinntak til levnedindustri i Sørlandsbukten.

Planen inneholder følgende A-områder og flerbruksområder:

Nr	Område
A1	Indre Sørlandsbukt
A2	Indre Sørlandsbukt
F1	Skallan
F2	Nordlandsflaket
F3	Ståklakkskallen
F4	Skjersvika
F5	Sørlandsvika
F6	Måstadvika
F7	Grunnågskallen

### **6.2 Vann og vassdrag**

Alt ferskvann, herunder vann, bekk, elv og grunnvann.

### **6.2.1 Retningslinjer**

Føringer for motorisert ferdsel i vann og vassdrag er gitt i Lov om Motorferdsel. I utgangspunktet er dette ikke tillatt.

Det bør holdes en inngrepsfri sone på inntil 30 meter fra naturlig strandlinje.

## **7 Hensynssoner (§11-8)**

### **7.1 Områder som er båndlagt (jfr. pbl. 11-8, d)**

For disse områdene kan det bare gis bestemmelser etter særlov eller gjennom vedtatt reguleringsplan. Utover dette gis det bare retningslinjer.

#### **7.1.1 Retningslinjer**

##### **Båndlegging i medhold av naturvernloven**

I naturvernområdene er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak, arbeid, inngrep eller aktivitet som er i strid med verneformålet.

Konkrete bestemmelser for det enkelte området er gitt gjennom vedtak i medhold av naturvernloven.

Det skal tas hensyn til vegetasjon og dyreliv ved lokalisering av for eksempel avløpsledninger, byggetiltak m.m. i nærheten av områdene.

#### **7.1.2 Drikkevann og nedslagsfelt (vannressursloven og drikkevannsforskriften)**

Drikkevannskildene med tilhørende nedslagsfelt er vist i plankartet.

#### **7.1.3 Retningslinjer**

Drikkevannskilder har vern etter Vannressursloven, jfr. "Drikkevannsforskriften" § 14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene. For øvrig vil godkjente klausuleringsvedtekter være førende for alle typer tiltak i nedslagsfeltet (sikringssonen).

Det er normalt ikke tillatt med noen type tiltak eller inngrep i sikringssonen. Etter særskilt vurdering kan likevel tilrettelegging for allmennheten eller friluftslivet aksepteres.

I reservevannkildene og deres nedslagsfelt skal tiltak etter pbl. §§ 84 og 93 og fradeling til slike formål vurderes særskilt opp mot at nedslagsfeltet kan bli fremtidig vannkilde.

### **7.2 Sikrings- støy og faresoner (§11-8, a)**

Det er avsatt følgende sikrings-, støy- og faresoner innenfor planområdet:

- Skredområder



- Sone rundt kraftlinje (høyspentlinje)
- Støysoner (Helikopterhavn)
- Inn- og utflyging Helikopterhavn

### **7.2.1 Bestemmelser**

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker må det gjøres en nærmere utredning av skredfaren. Utredningen skal foreligge før 1. gangs behandling av planforslaget.

Dersom det er behov for sikringstiltak, skal disse være beskrevet i reguleringsplanen og være etablert før utbygging igangsettes.

Nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen for Inn- og utflyging helikopterhavn skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner på reguleringsplan, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7.

### **7.2.2 Retningslinjer**

Det gjelder normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt helikopterhavnen i byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra Avinor, jf. Kap. 5 i Forskrift om utforming av store helikopterplasser, BSL E3-5.

## **7.3 Kulturminneområder (§11-8, c)**

Kulturminneområder som er båndlagt i medhold av kulturminneloven er vist på plankartet og på eget temakart.

### **7.3.1 Retningslinjer**

Rundt eller i et kulturminneområde kan man ikke gjennomføre tiltak eller inngrep som på kort eller lang sikt kan redusere opplevelsesverdien eller kulturminnet i seg selv.

Søknadspiktige tiltak som berører de utvalgte kulturminneområdene skal oversendes regional kulturminnemyndighet.