

Saksbehandling: Siste endring 11.03.2014

- Føringer videre planarbeid; Utvalg for drifts- og utviklingssaker, sak 56/10, møte 06.07.10
- Rådmannens delegerte vedtak om offentlig ettersyn/høring, d.sak 21/11, dato 19.01.11.
- Behandling etter off. ettersyn/høring; Utvalg for drifts- og utviklingssaker, møte 31.05.11 sak 66/11 og møte 20.06.2011, sak 71/11.

- Vedtatt i kommunestyret: k.sak 51/11, kommunestyremøte 23.06.2011.

PLANBESTEMMELSER MED TILHØRENDE RETNINGSLINJER

(Planbestemmelsene og retningslinjene er utarbeidet på grunnlag av den politiske behandlingen med tilhørende vedtak.)

Juridisk bindende bestemmelser

Arealbruken inklusive hensynssoner som er vist i plankartet, er juridisk bindende med hjemmel i Plan- og bygningslovens (PBL) § 11-6. Juridiske bestemmelser som er knyttet til planen, er utarbeidet med hjemmel i PBL §§ 11-7 til 11-11. Juridisk bindende bestemmelser er vist med ramme på grå bakgrunn.

Retningslinjer

Retningslinjene skal gi utfyllende opplysninger om planbestemmelsene og plankartet, herunder praktiseringen av dem. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men de skal utdype hvordan planen kan påregnes å bli fulgt opp av kommunen. Retningslinjene er vist med kursiv tekst.

1 GENERELT

Bestemmelsene og retningslinjene gjelder for området avgrenset med plangrense på kartet.

1.1 Arealformål

Planområdet er regulert til følgende **arealformål**, jf. PBL § 11-7:

1. Bebyggelse og anlegg, med underformål
 - Boligbebyggelse
 - Fritidsbebyggelse
 - Næringsbebyggelse
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål
 - Veg
 - Havn (både sjøareal og tilhørende havneareal på land)
3. Grønnstruktur, med underformål
 - Friområde

Kommunedelplan Marøya - Planbestemmelser

4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), med underformål
 - LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
 - LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse mv., jf. § 11- 11 nr. 2.
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, med underformål
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Farleder
 - Småbåthavn
 - Kombinerte formål ferdsel, fiske, friluftsområde og naturområde (FFFN) i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone.

1.2 Hensynssoner

Innen planområdet inngår følgende **hensynssoner**, jf. PBL § 11-8:

- a.1) Sikringssoner (byggerestriksjoner rundt flyplass og frisiktsoner vegkryss).
- a.3) Faresoner (ras- og skredfare, høgspenningsanlegg)
- c) Sone med særlige hensyn til reindrift.
- d.1) Sone med båndlegging etter lov om kulturminner.
- d.2) Sone med båndlegging etter andre lover (byggerestriksjoner Rørvik lufthavn)
- f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

1.3 Generelle bestemmelser

Innen planområdet gjelder følgende **generelle bestemmelser**, jf. PBL § 11-9:

1.3.1 Plankrav

For alle nye områder med arealformål Bebyggelse og anlegg og arealformål Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak som nevnt i PBL §§ 20-1 og 20-2, og fradeling til slike formål, ikke finne sted før områdene er regulert med reguleringsplan.

1.3.2 Byggegrense mot sjø

Alle områder hvor byggegrensen mot sjø ikke er særskilt angitt i plankartet eller det gjennom andre bestemmelser er tatt inn i planbestemmelsene, kan bygge- og anleggstiltak ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 m fra strandlinjen ved alminnelig høyvann.

Følgende unntak gis fra det generelle forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag: Med hjemmel i bestemmelse til Pbl-08, § 11-11 nr. 4 tillates innenfor 100-metersbeltet oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller annen yrkesrelatert ferdsel til sjøs. I tillegg gjelder i samsvar med plankartet følgende konkrete unntak fra den generelle 100-metersbyggegrensen: N-MA-4, N-MA-5, B-MA-1, B-MA-2, B-MA-3, F-MA-1 og LNFR-områdene BFN-MA-1, BFN-2 og BFN-MA-3. For BFN-MA-2 gjelder 100-meters byggegrense mot sjø bortsett fra for enkelte eksisterende fradelte/bebygde tomter.

3. Hensynssoner:

For områder vist som hensynssoner i plankartet, gjelder følgende bestemmelser:

- 1 Ny bebyggelse innenfor kommunedelplanområdet skal ikke anlegges med lavere golvnivå enn kote + 3,5 moh (NGO).
- 2 I sikrings- og faresoner for høyspentanlegg må alle bygge- og anleggstiltak avklares med eier av høyspentanlegget (netteier).
- 3 I soner med hensyn reindrift må alle bygge-/anleggstiltak avklares med både Reindriftsforvaltningen Nord-Trøndelag og Reindriftsforvaltningen Nordland, og – hvis det kreves – de enkelte områdestyrene. I tillegg skal både Vestre-Namdal og Bindal-Kappfjell reinbeitedistrikter ha sakene tilsendt på høring.
- 4 I soner båndlagt etter Kulturminneloven, må alle tiltak avklares med Nord-Trøndelag fylkeskommune, og eventuelle pålagte registreringer og utredninger må gjennomføres.
- 5 Ingen utbyggingsområder er forhåndsavklart i forhold til automatisk fredete samiske kulturminner. I samsvar med Kulturminnelovens bestemmelser skal derfor både planer og enkeltsaker oversendes på høring til det samiske kulturminnevernet v/Sametinget.
- 6 Soner med ras- og skredfare gjelder snøskred og steinsprang, og det må foretas nærmere vurderinger og ved behov gjennomføres en risikovurdering før bygge- og anleggstiltak kan settes i verk.
- 7 I soner hvor eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, skal følgende godkjente planer fortsatt gjelde:
 - Smevikaunet boligfelt, med seinere endringer.
 - Nygård boligfelt, med seinere endringer.
 - Industriområdet Langneset med seinere endringer.
 - Myra boligfelt med eventuelle seinere endringer.

1.3 Generelle retningslinjer

Innen planområdet gjelder i tillegg følgende **generelle retningslinjer og saksbehandlingsregler**.

1. Plassering i forhold til formåls-/sonegrense
Oppstår det tvil om eksakt plassering i forhold til formåls-/sonegrense, skal Utvalget for drift og utvikling avgjøre spørsmålet i hvert enkelt tilfelle.
2. Reguleringsplaner
Utvalg for drift og utvikling kan stille krav om utarbeiding av reguleringsplan hvis utvalget finner det nødvendig for å sikre at målsettinger, bestemmelser og retningslinjer i

kommuneplanens arealdel blir ivaretatt. Framtidige reguleringsplaner som blir utarbeidet og godkjent, skal innarbeides/angis i arealdelen ved førstkommende revidering.

3. Krav til innhold i reguleringsplan (PBL § 11-9 pkt. 5)

Kommunen vil normalt kreve at reguleringsplaner for byggeområdene skal redegjøre for:

- *Byggeområder for småhusbebyggelse; minimum lokalisering av tomter samt byggegrenser for eksisterende og framtidig bebyggelse og anlegg. I tillegg for byggeområder for tettere bebyggelse/utnyttning; også fasader og terreng-/ bygningsnitt.*
- *Tomtenes tillatte maksimale utnyttingsgrad og byggehøyder.*
- *Adkomst og parkeringsløsninger med krav til antall biloppstillingsplasser inkl. plasser i garasje.*
- *Avstand til nabogrense/byggegrense.*
- *Gangveger og turstier.*
- *Aktivitetsområder og fellesanlegg.*
- *Planlagt løsning for vann, avløp, elektrisitetsforsyning og telekommunikasjon.*
- *Håndtering og deponering av eventuell overskuddsmasse.*
- *Vegetasjon som skal bevares.*
- *Kulturminner.*
- *Dyre- og planteliv.*
- *Sikkerhet mot flom, skred, steinsprang, utglidninger mv. i samsvar med NVE's retningslinjer. På Marøya viser angitte faresoner først og fremst fare for snøskred og steinsprang. Det må foretas nærmere vurderinger og ved behov gjennomføres en risikovurdering før bygge- og anleggstiltak kan settes i verk. Eventuelle kostnader til undersøkelser og rapportskriving må påregnes dekket av tiltakshaver.*

4. Fradelt ubebygd tomt

Enkelttomter som ble fradelt etter 1975, og som fortsatt er ubebygd, skal fortsatt kunne utnyttes til sitt påtenkte formål forutsatt at utnyttelsen ikke strider mot godkjent og gyldig detaljplan.

5. Miljø og energikrav

Det skal legges vekt på oppnå klimavennlige og energieffektive løsninger. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det settes krav om miljøvennlig utbygging, alternative varmeløsninger og andre tiltak for å redusere energibruken.

6. Krav om universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det så langt det er mulig sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Publikumsbygg, fellesområder og gangveger skal i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår av flest mulig.

7. Krav om tilpasning til terreng og landskap (PBL § 11-9 pkt. 6)

Kommunedelplan Marøya - Planbestemmelser

Ved plassering av bygninger og anlegg skal det tas hensyn til terreng og landskap. Skjemmende skjæringer og fyllinger samt uønsket fjernvirkning skal unngås. Bygge-, anleggs- og riggområder kan kreves satt i stand fortløpende.

8. Saksbehandling vedr. reindriftsnæringen

Alle bygge-/anleggstiltak samt fradelinger som ikke inngår i godkjent reguleringsplan, må i den grad det kreves, avklares med både Reindriftsforvaltningen Nord-Trøndelag og Reindriftsforvaltningen Nordland og, hvis det kreves, de enkelte områdestyrene. I tillegg skal både Vestre-Namdal og Bindal-Kappfjell reinbeitedistrikter ha sakene tilsendt på høring.

9. Saksbehandling vedr. kulturminner

I soner båndlagt etter lov om kulturminner, må alle tiltak avklares med Nord-Trøndelag fylkeskommune. Eventuelle pålagte registreringer og utredninger må gjennomføres.

10. Saksbehandling vedr. kulturminner under vann

Iht. Kulturminnelovens bestemmelser for kulturminner under vann (jf. § 14), så skal alle planer med tiltak i sjø/vann vurderes og klareres av NTNU Vitenskapsmuseet før det kan gjøres vedtak om gjennomføring. Kostnadene til eventuelle undersøkelser må påregnes bekostet av tiltakshaver.

11. Krav om ROS-analyser (PBL § 4-3)

I kommunens videre arealplanlegging (delplaner og reguleringsplaner) skal det konsekvent gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser, eller som et minimum en vurdering av mulige sikkerhets- og beredskapsmessige konsekvenser som arealdisponeringen kan medføre. Gjennomført analyse/vurdering skal bidra til å avdekke potensielle farer for liv, helse, miljø, samfunnsviktige funksjoner eller materielle verdier som kan oppstå ved å ta arealer i bruk. Planbeskrivelsen eller det aktuelle saksframlegget skal angi hvordan sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn er vurdert og ivaretatt.

12. Krav til samordning og samtidig ferdigstillelse av infrastruktur (PBL § 11-9 pkt. 4)

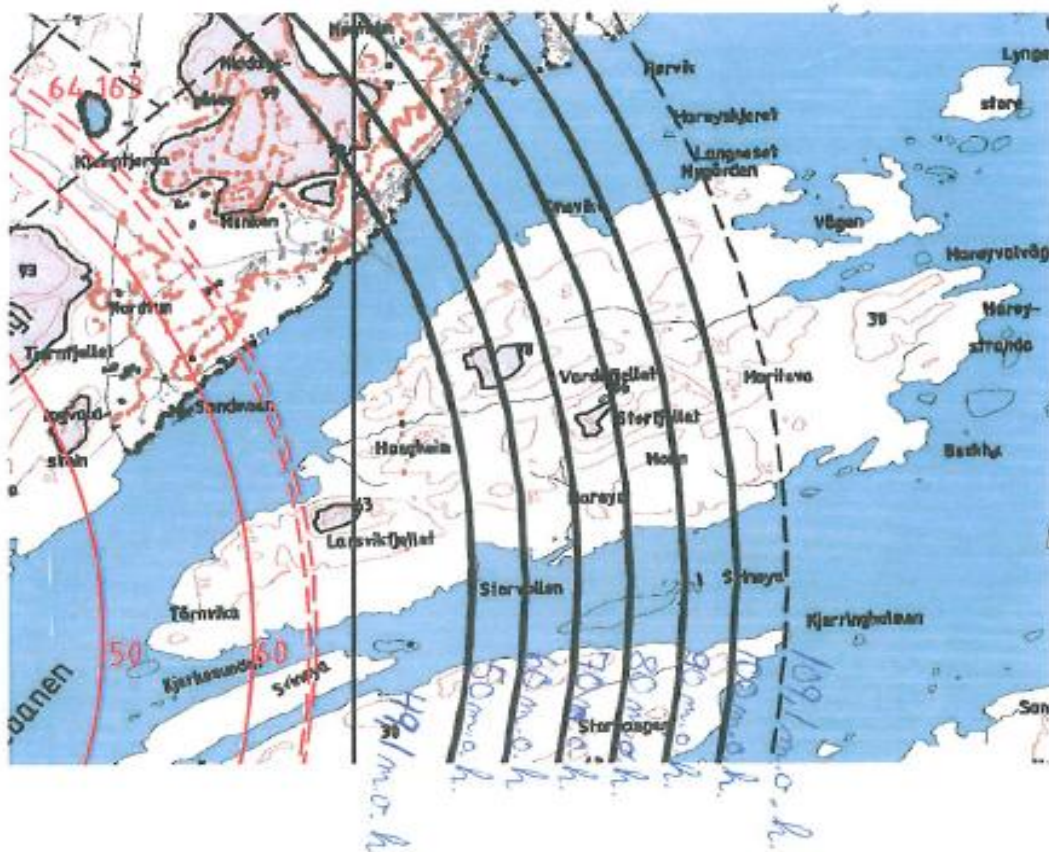
Ved planlegging av nye utbyggingsområder skal det legges vekt på å oppnå god tilknytning til eksisterende infrastruktur og inkludere oppgraderinger og omlegginger som følge av økt trafikk og belastning. Kommunen kan nekte utbygging inntil veger og parkeringsplasser, vannforsynings- og avløpsanlegg samt kabelanlegg for elektrisitet og telekommunikasjon er tilfredsstillende etablert.

13. Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 pkt. 2)

Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler med grunneiere/utbyggere som fremmer reguleringsplan for utbygging. Avtalene skal være et virkemiddel for å sikre gjennomføring i henhold til målene i kommunedelplanen. Slike avtaler skal inngås i forbindelse med behandling av reguleringsplanen.

14. Restriksjonsområde for Rørvik lufthavn.

Luftfartsmyndighetene (Avinor) har fastsatt et såkalt "restriksjonsområde" rundt Rørvik lufthavn. Den delen av restriksjonsområdet som berører Marøya, framgår av tilhørende BRA-kart (Building Restriction Area) datert 23.02.2005 for flyplassen (se kartutsnittet lenger ned). Restriksjonsområdet medfører regler for bygningers plassering, høydeplassering og høyde ved bygging i området. Alle nye reguleringsplaner og spredt utbygging innenfor restriksjonsområdet skal legge BRA-kartet til grunn. Saksbehandlingen skal skje iht. retningslinjer gitt for utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i byggerestriksjonskartet (BRA-kartet) og høyderestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (NAV-anlegg). For øvrig gjelder § 29-4 i PBL-2008.



2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Bestemmelser for byggeområder

1. I byggeområdene kan arbeid og tiltak ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.
2. Tomter og bebyggelse skal lokaliseres slik at eksisterende lovlig avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres. Utbygging kan ikke skje før

tilstrekkelige arealer til atkomst og parkering samt andre nødvendige tekniske anlegg som strømforsyning, vannforsyning og avløpsanlegg er etablert.

3. Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, utforming, materialbruk og farge. Dette gjelder både for tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene, herunder landskap og miljø og eventuell eksisterende bebyggelse

4. I byggeområder hvor det gjennom reguleringsplanarbeidet avsettes til friområder, skal det i friområdene ikke åpnes for annen bebyggelse enn den som vil ha en nødvendig funksjon for friområdets bruk.

5. Ny bebyggelse i byggeområdene skal ikke anlegges med golvnivå lavere enn kote + 3,5 moh (NGO).

Rekkefølgekrav for næringsområde N-MA-4, jf. Plan- og bygningslovens § 11-9, pkt. 4.

1. *Rekkefølgekrav for næringsområdet N-MA-4 på Marøya består i tillegg til denne tekstdelen av et plankart kalt "disponeringsplan" for området. Det vil i bestemmelsenes tekstdel henvises til disponeringsplanen for nærmere konkretisering av rekkefølgekravene.*

2. *Næringsområdet N-MA-4 har følgende arealformål m/underformål og hensynssoner:*

**"Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse for industri-, håndverks- og lagervirksomhet (kode 1300)".*

**"Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - veg (kode 2010) og havn på land og på sjø (kode 2040)".*

**"LNFR-areal – landbruk, natur, friluftformål, reindrift (kode 5100)".*

**"FFN – naturområde (kode 6600)".*

**"Hensynssoner – sikringszone/frisikt (kode 140) og faresone/høyspenningsanlegg (kode 370).*

3. *Disponeringsplanen har følgende inndeling av næringsområdet N-MA-4 med tilhørende rekkefølgekrav:*

Områdene A1 - A3: Disse områdene skal forbeholdes næringsvirksomhet som har behov for direkte tilknytning uten biltransport mellom produksjonslokalene og utfylte sjøområder med havn/kai. Arealene langs sjøen og tilhørende utfyllingsarealer skal utnyttes effektivt gjennom minst mulig forbruk av strandlinje samt massebalanse mellom utsprengt masse på land og utfylt masse i sjø. Langs sjøen skal det dermed tilstrebes en arealutnytting med lange og smale tomter på tvers av strandlinjen. Utbyggingsrekkefølgen for A1 – A3 skal skje fra og med A1-området, dvs. fra LNFR-området og i nordøstlig retning.

Områdene B1 - B4: Til disse områdene henvises næringsvirksomhet som ikke har behov for direkte tilgang til havn/kai, men hvor behovet for sjøtransport kan løses via biltransport til/fra havn. Utbyggingsrekkefølgen for B1 – B4 skal skje i nordøstlig retning fra og med B1-området.

2.2 Retningslinjer for byggeområder

1. *Innen byggeområder skal det avsettes tilstrekkelig areal som er egnet for rekreasjon, utendørsopphold og leik. Dette gjelder særlig for tomter som skal nyttes til boliger, fritidshus, barnehage, skole og helseinstitusjon. Disse arealene skal ha tilfredsstillende*

kvaliteter mht. solforhold, lys, støy og luftforurensning. Trafikksikre forbindelser skal tilstrebes. For nevnte forhold og kvaliteter skal særlig barns behov og funksjonshemmedes behov ivaretas.

2. Ved utarbeiding av reguleringsplan innen byggeområder ved sjø og vassdrag, skal det enten i planbeskrivelsen eller i saksvurderingen foretas en kvalitetsvurdering av strandsonen i forhold til urørthet, kulturmiljø, friluftsliv og biologisk mangfold. For kaianlegg og andre bygninger/anlegg med spesielt behov for plassering i eller nær strandlinja, kan disse kvalitetsvurderingene forenkles. Ang. avkjørsels- og atkomstforhold: Gjeldende avkjørselsrammeplan skal legges til grunn. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsler skal tilstrebes framfor etablering av nye. Normer for utforming skal tilfredsstilles. Avkjørsler må godkjennes av fagmyndighet; Statens vegvesen for riks- og fylkesveger og kommunen for kommuneveger.
3. Ang. avløpsforhold: Tilknytning til eksisterende eller planlagt offentlig ledningsnett eller godkjent privat fellesanlegg tilstrebes. Fagmyndighet: Kommunen.
4. Ang. vannforsyning: Tilknytning til eksisterende eller planlagt offentlig ledningsnett eller godkjent privat fellesanlegg tilstrebes. Fagmyndighet: Kommunen.
5. Bestemmelsene i PBL § 1-8 om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder i utgangspunktet ikke for byggeområdene i kommunedelplanen da byggeforbudsgrensen som er angitt i planen, sammenfaller med formålsgrensen. Gjennom en vurdering av hvert enkelt av områdene så er det funnet at hensynet til allmennhetens frie ferdsel og det biologiske mangfoldet i strandsonen langs sjøen og langs vassdrag vil bli ivaretatt selv om enkelte tomter og bygninger plasseres mindre enn 100 m fra sjøen eller mindre enn 50 m fra vassdrag. Dette ut i fra konkrete vurderinger av landskapsmessige forhold, kulturminner, bruken og potensialet for allment friluftsliv både på land og sjø/vassdrag, eksisterende vegger og bebyggelse samt helhetlige vurderinger i forhold til andre arealinteresser.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

1. Veg

I områder avsatt til vegformål kan arealene utnyttes til offentlige og private vegger og parkeringsplasser med tilhørende veganlegg (vegbane, vegskuldre, midtrabatter, fortau, gang-/sykkelveger, grøfter, areal for snøopplag, vegskråninger etc.).

2. Havn

I områder avsatt til havn, kan arealene utnyttes til privat og/eller offentlig havneareal både på sjø og land og med tilhørende kaier, lager, forankringer, bryggeanlegg og servicefunksjoner. I havneområdene gjelder ikke byggegrense mot sjø.

3.2 Retningslinjer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

1. Istandsetting av vegskråninger

Istandsetting og ferdigstilling av vegskråninger for nye veger skal skje samtidig med ferdigstilling av den nye vegen, eller så snart det er hensiktsmessig i forhold til ferdigstilling av andre bygge-/anleggstiltak som vegen skal betjene. Vegskråningene istandsettes ved planering samt eventuell tilsåing med frøblanding tilpasset lokale forhold, eller ved at bunnvegetasjonen tas vare på og gjenbrukes.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Bestemmelser for friområder.

Områder avsatt til friområde skal kunne nyttes til allmennhetens friluftsliv. Anlegg og tiltak som legger til rette for og fremmer allmennhetens bruk av området til friluftsliv, vil kunne tillates av kommunen.

5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 Generelle bestemmelser for LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse

I LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse mv., jf. Pbl § 11- 11 nr. 2, kan det tillates spredt utbygging av bolig-, fritids- og næringsbebyggelse på følgende vilkår:

1. I planperioden gis det åpning for fradeling og utbygging innenfor de LNFR-områdene som er avsatt på plankartet, og innenfor de rammene som er angitt i tilhørende tabell for maks. antall i planperioden av ny bolig-, fritids- og ikke-stedbunden næringsbebyggelse i disse områdene.
2. Generelt kan i utgangspunktet bygge- og anleggstiltak ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 m fra strandlinjen ved alminnelig høyvann. Der hvor det i disse LNFR-områdene er anlagt kjøreveg åpen for allmenn biltrafikk nærmere sjøen enn den generelle 100-metersgrensen, vil den eksisterende vegen utgjøre byggeforbudsgrensen.
3. Sjøhus, naust, kaianlegg og andre sjøtilknyttede anlegg med et generelt behov for plassering nær sjøen, vil normalt gis tillatelse til en slik plassering forutsatt en avklaring med eventuelle andre sjørettede interesser i det aktuelle området.
4. Bebyggelse og anlegg skal gis en god og harmonisk utforming, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer og farger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn, og det skal legges vekt på tilpasning til lokal byggeskikk og til landskap og miljø.
5. Boligbebyggelse kan ha maks. 300 m² BYA (bebygd areal) inkl. uthus, garasjer, biloppstillingsplasser, veranda og lignende. For bebyggelse med saltak skal takvinkel være mellom 20 og 40 grader og maksimum mønehøyde 9 m.
6. Fritidsbebyggelse kan ha maks. 120 m² BYA (bebygd areal) inkl. uthus, garasjer/biloppstillingsplasser, veranda og lignende. For bebyggelse med saltak skal takvinkel være mellom 20 og 40 grader og maksimum mønehøyde 6 m.

Kommunedelplan Marøya - Planbestemmelser

7. Næringsbebyggelse kan ha maks. 500 m² bebygd grunnflate og maks. takhøyde på 9 m. Tilstrekkelig med parkeringsplasser kommer i tillegg. Bebyggelse med saltak skal ha takvinkel mellom 20 og 40 grader. Detaljhandel tillates ikke utover det som ”naturlig” følger av bedriftens produksjonsvirksomhet.
8. Spredt bolig- og næringsbebyggelse søkes unngått lokalisert til dyrka/dyrkbar jord.
9. Fritidsbebyggelse skal ikke plasseres på dyrka jord/dyrkbar mark.
10. Drifts- og arronderingsmessige ulemper søkes unngått i forhold til stedbunden næring. Plasseringen av spredt bebyggelse søkes tilpasset slik at en slipper å legge atkomstvegen over produktivt areal. Fortrinnsvis skal eksisterende veger benyttes. Bebyggelsen plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.

5.2 Rammetall for ny spredt bebyggelse i LNFR-områdene i kommunedelplan Marøya

Kommunedelplan Marøya: Rammer (maks. antall) for ny spredt bebyggelse i LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, planperioden 2014-24 (B = boliger, F = fritid, N = næring ikke stedbunden)				
Nr.	Lokalisering (område)	Maks. B	Maks. F	Maks. N
BFN-MA-1	Storvollen	10	5	1
BFN-MA-2	Larsvika	10	5	1
BFN-MA-3	Moan		5	

5.3 Utfyllende bestemmelser i LNFR-områder åpnet for spredt bebyggelse.

I LNFR-området **BFN-MA-1 Storvollen** for spredt bebyggelse, jf. Pbl § 11- 11 nr. 2, tillates utbygging av spredt bebyggelse på følgende vilkår:

1. I planperioden gis det åpning for fradeling og bygging av inntil 10 nye boliger, 5 fritidsboliger og 1 næringsbygg innenfor LNFR-området BFN-MA-1.
2. Bygge- og anleggstiltak kan ikke fradeles/oppføres nærmere sjøen enn angitte 100-metersgrensen fra strandlinjen ved alminnelig høyvann. Fradelte ubebygde tomter fra før 2012, og som ligger nærmere sjøen enn 100-metersgrensen, er medtatt i BFN-MA-2.

I LNFR-området **BFN-MA-2 Larsvika** for spredt bebyggelse, jf. Pbl § 11- 11 nr. 2, tillates utbygging av spredt bebyggelse på følgende vilkår:

1. I planperioden gis det åpning for fradeling og utbygging av inntil 10 nye boliger, 5 nye fritidsboliger og 1 nytt næringsbygg innenfor LNFR-området BFN-MA-2.
2. Bygge- og anleggstiltak kan ikke oppføres nærmere sjøen enn vist på plankartet eller 100 m fra strandlinjen ved alminnelig høyvann.

I LNFR-området **BFN-MA-3 Moan** for spredt bebyggelse, jf. Pbl § 11- 11 nr. 2, tillates utbygging av spredt bebyggelse på følgende vilkår:

1. I planperioden gis det åpning for fradeling og utbygging av inntil 5 nye fritidsboliger innenfor LNFR-området BFN-MA-3.
2. Bygge- og anleggstiltak kan ikke oppføres nærmere sjøen enn vist på plankartet eller 100 m fra strandlinjen ved alminnelig høyvann

5.4 Retningslinjer for LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse

1. Der hvor begrepet "eksisterende veg" er angitt som byggeforbudsgrense mot sjø i bestemmelsenes pkt. 3 ovenfor, menes offentlige veger (riks-, fylkes- og kommunale kjøreveger) og private veger åpen for allmenn bilkjøring.
2. Lokalisering, arealbruk og utformingen av bygninger og anlegg i forbindelse med spredt bebyggelse må søke å sikre barn gode oppvekstvilkår samt ivareta hensynet til funksjonshemmedes behov så langt det er praktisk og økonomisk mulig.
3. Ved lokalisering og utforming av spredt bebyggelse skal det legges vekt på lokal byggeskikk, respekt for kulturminner, tilpasning til landskapet og det skal tas hensyn til miljømessige forhold, bl.a. støy og forurensning.
4. For å hindre konflikt med automatisk fredete kulturminner må alle delings- og byggesøknader sendes de fylkeskommunale kulturmyndighetene til forhåndshøring. For områder hvor det spesifikt framgår av kommunedelplanen eller annen gyldig plan at kulturmyndighetene på forhånd har avklart forholdet til automatisk fredete kulturminner, tillates deling/bygging som klart ikke kommer i konflikt med disse kulturminnene. Tilsvarende gjelder for Sametinget v/Miljø- og kulturvernavdelingen når det gjelder samiske kulturminner, og for NTNU-Vitenskapsmuseet v/Inst.for arkeologi og kulturhistorie når det gjelder tiltak i sjø.
5. Hensynet til biologisk mangfold, friluftsliv og allmennhetens interesser søkes ivaretatt. Ved plassering av ny bebyggelse, skal man søke å unngå uønsket silhuettvirkning og områder som har vesentlig betydning for allmennhetens ferdsels- og friluftsjnteresser og for det biologiske mangfoldet.
6. Ang. avkjørsels- og atkomstforhold: Gjeldende avkjørselsrammeplan skal legges til grunn. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsler skal tilstrebes framfor etablering av nye. Normer for utforming skal tilfredsstilles. Avkjørsler må godkjennes av fagmyndighet; Statens vegvesen for riks- og fylkesveger og kommunen for kommunale veger.
7. Ang. avløpsforhold: Tilknytning til eksisterende eller planlagt offentlig ledningsnett eller godkjent privat fellesanlegg tilstrebes. Fagmyndighet: Kommunen.
8. Ang. vannforsyning: Tilknytning til eksisterende eller planlagt offentlig ledningsnett eller godkjent privat fellesanlegg tilstrebes. Fagmyndighet: Kommunen.

Enkelt saker kan i den grad kommunens plan- og bygningsmyndigheter finner det nødvendig, forelegges berørte fagmyndigheter til uttalelse.

5.5 Bestemmelser for LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

I områder avsatt til nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er det bare tillatt å føre opp bygninger eller iverksette anlegg og andre tiltak som er nødvendig for næringsmessig landbruk og reindrift, gårdstilknyttet næringsvirksomhet og tilrettelegging for friluftslivet.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til fradeling av grunn for gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

5.6 Generelle retningslinjer for LNFR-areal

1. Innenfor LNFR-områdene skal jordlovens §§ 9 og 12 samt skogbrukslovens § 50 gjelde inntil det er vedtatt reguleringsplan for området. Tiltak skal godkjennes av landbruksmyndighetene.

2. Ved tiltak i LNFR-områdene skal det tas hensyn til eventuelle reindriftsinteresser.

3. Eksisterende bolig-, fritids- og næringsbebyggelse innenfor LNFR-områdene kan bestå og vedlikeholdes.

6. BRUK AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Bestemmelser for bruk av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

1. Bestemmelser for farleder

I områder avsatt til farleder kan arealene nyttes til båttrafikk av alle typer båter.

2. Bestemmelser for småbåthavner

I områder avsatt til småbåthavn kan arealene nyttes til havn for fritidsbåter, mindre fiskebåter og andre båter av tilsvarende størrelse, med tilhørende forankringer, bryggeanlegg og servicefunksjoner.

3. Bestemmelser for kombinerte formål i sjø og vassdrag

I områder avsatt til kombinerte formål i sjø og vassdrag kan arealene brukes til ferdsel, farleder, fiske og naturområde samt ankring i avsatte ankerplassområder.

4. Bestemmelser langs vassdrag

1. Med "vassdrag" menes her alle elver og bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som er vannførende hele året ved normale nedbørsmengder.
2. I områder inntil 50 m fra vassdrag og som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, er det forbud mot tiltak nevnt i PBL §§ 20-1, 20-2. Eventuell fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før tiltakene er godkjent gjennom reguleringsplan.
3. Der hvor offentlig bilveg eller privat bilveg åpen for allmenn trafikk, ligger nærmere vassdraget enn 50 m, er det vegen som gjelder som gjelder som forbudsgrense. Med "vassdrag" menes her alle elver og bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som er vannførende hele året ved normale nedbørsmengder.

Retningslinjer for bruk av sjø med tilhørende strandsoner

1. *Innenfor disse områdene kan det etableres anlegg som tilrettelegger for allmennhetens bruk av områdene, inkl. anlegg tilrettelagt for bevegelseshemmede.*
2. *Før tiltak i sjø, herunder utfyllinger, kaier, legging av ledninger/rør, utlegging av flytebrygger mv. kan settes i verk, kreves tillatelse etter Havne og farvannsloven. Søknader behandles av kommunen eller Kystverket, avhengig av type tiltak/kompleksitet.*
3. *Installasjoner og anlegg i sjøen, som f. eks. ledningsanlegg, flytebrygger og akvakulturanlegg må ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen/tilgjengeligheten til eventuelle ankringsplasser.*