

Kommunedelplan for bynære områder PLANBESTEMMELSER



Vedtatt av Senja kommunestyre i sak , den
Sist rev.: 20.08.2021



Innhold

1. RETTSVIRKNING.....	5
1.1 Rettsvirkning generelt	5
1.2 Forhold mellom kommunedelplan og reguleringsplaner.....	5
2. PLANENS FORMÅL og INTENSJON	6
3. GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER (pbl § 11-9).....	7
3.1 Utbyggingsrekkefølge og arealstrategi.....	7
3.2 Generelt plankrav	8
3.3 Områderegulering generelt.....	8
3.4 Plankrav enkeltområder	8
3.5 Plankrav knyttet til fortettings- og transformasjonsområde	9
3.6 Unntak fra plankrav	9
3.7 Rekkefølgekrav	10
3.8 Utbyggingsavtaler.....	10
3.9 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling.....	11
3.10 Regional plan for handel og service	11
3.11 Universell utforming og tilgjengelighet.....	11
3.12 Folkehelse.....	11
4. FELLES KVALITETS- OG FUNKSJONSKRAV, pbl § 11-9.....	12
4.1 Overordnede strukturer, det offentlige rommet og bebyggelse	12
4.2 Boliger og bomiljø	12
4.3 Byggegrenser mot sjø. Funksjonell strandsone.....	12
4.4 Krav til utforming og estetikk	12
4.5 Klimatilpasning og naturfare	13
4.6 Landskap og grønnstruktur	13
4.7 Barn og unges interesser, uteoppholdsareal og lekeplasser	13
4.8 Kulturminner og kulturmiljø.....	15
4.9 Støy.....	15
4.10 Grunnforhold, grunnforurensning og overskuddsmasser.....	15
4.11 Elektromagnetisk stråling.....	15
4.12 Overvann, vann, avløp og renovasjon.....	16
4.13 Fjernvarme	16
4.14 Parkering	16
4.15 Avkjørsler fra offentlig vei	18
4.16 Skilt- og reklameinnretninger.....	18
5. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 11-10.....	19
5.1 Dokumentasjonskrav ved tiltak.....	19

5.2	Generelt for bebyggelse og anlegg.....	19
5.3	Byggegrense til arealformål:	19
5.4	Sentrumsformål.....	20
5.5	Boligbebyggelse generelt	20
5.6	Boligområder.....	21
5.7	Boligområder med generelt plankrav	21
5.8	Offentlig og privat tjenesteyting	21
5.9	Næringsbebyggelse	21
5.10	Kombinert formål	22
5.11	Idrettsanlegg.....	22
5.12	Transformator- og nettstasjon	22
5.13	Andre typer bebyggelse - kommunalteknisk anlegg	22
5.14	Naust	22
5.15	Områder for råstoffutvinning.....	23
5.16	Havneområde på land	23
6.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR; jfr. pbl § 11-10	23
6.1	Generelt.....	23
6.2	Avkjørsler.....	23
6.3	Kollektivtrafikk.....	23
6.4	Gang- og sykkelveier / trafiksikkerhet for gående	24
6.5	Samleveg (0_SKV21).....	24
6.6	Adkomstvei (A)	24
6.7	Frittliggende gang- og sykkelveg (GS1)	24
6.8	Fortau	24
6.9	Parkeringsplasser og -anlegg.....	24
6.10	Gisundbrua	25
7.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR, jfr. pbl § 11-10 25	
7.1	Friområde	25
7.2	Blågrønn struktur	25
8.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LNFR; jfr. pbl § 11-11.....	26
9.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone; jfr. pbl § 11-11	26
9.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	26
9.2	Småbåthavn.....	26
9.3	Friluftsområde i sjø.....	26
9.4	Ferdsele	26
9.5	Inngrep i vassdrag.....	26

9.6	Vannforskriften / vannressursloven.....	27
10.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER; jfr. pbl § 11-8	27
10.1	Faresone høyspenningsanlegg H 370.....	27
10.3	Nedslagsfelt drikkevannskilder; H 110	27
10.4	Hensynssone for kartlagte aktsomhetsområder naturfare, H 310	27
10.5	Hensynssone landbruk, H 510.....	28
10.6	Hensynssone der gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, H 910.....	28
11.	Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelser.....	28
12.	Reguleringer som skal oppheves gjennom vedtak av kommunedelplan.....	28

1. RETTSVIRKNING

1.1 Rettsvirking generelt

Kommunedelplanen fastsetter framtidig arealbruk i planområde og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnes i plan- og bygningsloven § 1-6.

Arealformål er hjemlet i pbl § 11-7 og hensynssonene i pbl § 11-8.

Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-8 (hensynssoner), § 11-9 (generelle bestemmelser) og § 11-10 og 11-11 (bestemmelser til arealformål).

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, og de kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.

Tiltak som ikke er i samsvar med kommunedelplan for bynære områder må behandles som plansak eller dispensasjonssak med hjemmel i plan- og bygningslova § 19-2. Ved dispensasjon fra planer skal det legges særlig vekt på statlige og regionale retningslinjer, rammer og mål samt kommunens arealstrategi som gjelder til en enhver tid.

1.2 Forhold mellom kommunedelplan og reguleringsplaner

Reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplanen, er vist som hensynssone H 910 på plankartet

Følgende vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplan for bynære områder:

PlanID	Planivå	PLANNAVN
1931 341	Områderegulering	Sentrumsplan Finnsnes
1931 300	Detaljregulering	Reguleringsplan Gang og Sykkelveg FV 263, parsell Kleiva - Storelva
1931 328	Detaljregulering	Reguleringsplan Gang og Sykkelveg FV 263, parsell Kleiva - Gisundbrua
1931 63/64-4	Detaljregulering («mindre reg. endring»)	Mindre reguleringsendring 63/64-4, gnr. 46 bnr. 110
1931 2014 02	Detaljregulering	Detaljregulering Bilsenteret Finnsnes
1931 275	Detaljregulering	Reguleringsplan Gang og sykkelveg RV86 Finnfjord smelteverk - Sørreisa grense
1931 354	Detaljregulering	Masseuttak Botnhågen
1931 BP12	Detaljregulering (bebyggelsesplan)	Bebyggelsesplan Finnfjordbotn industriområde
1931 327	Detaljregulering	Reguleringsplan "GS veg Silsand nord - Vika"
1931 2013 01	Detaljregulering	Reguleringsplan "Laukhella nord"
1931 2014 01	Detaljregulering	Detaljregulering Boligområde Sarabakken
1931 2016 09	Detaljregulering	Detaljregulering Brenneset boligfelt
1931 2016 06	Detaljregulering	Detaljregulering Gosv Silsand sør - Islandsbotn
1931 267	Detaljregulering	Reguleringsplan Finnfjord havn og industriområde
1931 2013 04	Detaljregulering	Silsand Stand

2. PLANENS FORMÅL og INTENSJON

Formålet med kommunedelplan for bynære områder er å legge til rette for en utvikling som gir en god og levende kommune med variert tilbud og mangfoldig bomiljø. Planen skal legge tydelige rammer for de som vil bygge, og være et verktøy for god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker.

Kommunedelplanen for bynære områder viser hovedtrekk i arealdisponeringen, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk.

Kommunedelplan for bynære områder har som formål:

- Gir grunnlag for langsiktig og helhetlig utvikling av variert botilbud, næringsutvikling, handels- og servicefunksjoner og offentlige og private tjeneste.
- Å sørge for en grønn, bærekraftig og klimavennlig utvikling av byen Finnsnes, bydelsenter Silsand og de bynære områder.
- Blandet utbyggingsformål/sentrumsformål gir grunnlag for sosialt mangfold i nytt bydelsenter Silsand (boliger, handels- og servicetilbud, næring/kontor, offentlige tjeneste, sentraliserte spesialtilbudet, m.fl.).
- Å legge til rette for aktiv livsstil og økt friluftsliv ved å knytte sentrum, boligområder, skoler og barnehager til grøntstrukturen gjennom etablering av trygge og sammenhengende forbindelser for gående og syklende
- Fremme samordnet bolig- og transportplanlegging gjennom minimering av folks transportbehov i hverdagen.
- Å sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge og mennesker med spesielle behov.
- Å ivareta befolkningens adgang og tilgang til sammenhengende blågrønn struktur, utmarks- og naturområder, ferdselsårer, friluftsområder og strandsonen. Stimulans til mangfoldige fritids- og friluftaktiviteter.
- At byutviklingen og utvikling i de bynære områder tilpasses klimaendringene.
- Å bidra til effektive, forsvarlige og forutsigbare plan- og byggesaksprosesser

Senja kommunens arealstrategi, som gjelder til et ethvert tidspunkt, skal legges til grunn ved alt framtidig planarbeid og behandling av søknad om tillatelse til tiltak etter pbl.

3. GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER (pbl § 11-9)

De generelle og tematiske bestemmelser gjelder for hele planområde kommunedelplan for bynære områder og de skal legges til grunn ved utarbeidelse av område- eller detaljreguleringsplaner samt søknad om tillatelse til tiltak.

3.1 Utbyggingsrekkefølge og arealstrategi

Senja kommune har satt i gang arbeidet med utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel for Senja kommune. I denne sammenheng skal det bl.a. utarbeides en samlet arealstrategi for Senja kommune. Med bakgrunn i planbehov grunnet kommunereformen, vedtatt planstrategi for 2020 – 2023 og igangsatt arbeid med kommuneplanens arealdel, angir kommunedelplan for bynære områder besluttet ingen overordnet utbyggingsrekkefølge.

Senja kommunens arealstrategi, som gjelder til et ethvert tidspunkt, skal legges til grunn ved alt framtidig planarbeid og behandling av søknad om tillatelse til tiltak etter pbl.

Inntil det foreligger en vedtatt arealstrategi inkl. langsiktig VVAO-kommunedelplan samt vedtatt utbyggingsprogram for offentlig samferdselsanlegg inkl. kollektivtilbud, gang- og sykkelvei for Senja kommune, gjelder følgende for utbygginger innenfor kommunedelplan for bynære områder:

- Prinsippene om samordnet areal- og transportsystem og sikring av sammenhengende grønnstruktur er overordnet all planlegging.
- Arealforbruken og transportbehovet innenfor kommunedelplan for bynære områder skal søkes begrenset gjennom videreutvikling av Finnsnes som kommunesenter, utvikling av Silsand som ny bydelsenter og konsentrert feltutbygging / fortetting langs den prioriterte utviklingsretningen Finnsnes – Botnhågen og rundt Trollvik skolen.
- Utvikling av nye boligområder på Finnsnes og Silsand, samt fortetting og transformasjon av eks. boligområder i byen Finnsnes og bydelsenter Silsand har høyest prioritet.
- Offentlig og privat tjenesteyting skal, så langt det er mulig, samlokaliseres i kjerneområdene på Finnsnes og Silsand.
- Nye utbyggingsområder skal lokaliseres og tilrettelegges for bussbruk og sammenhengende gang- og sykkelveinett.
- Det skal utvikles et variert og godt boligtilbud med hensyn til lokalisering, eie/leie og type, og en balansert blanding av rimelige og dyre boliger i alle boområder innenfor kommunedelplanen (dette inkluderer også sykehjem og omsorgsboliger).
- Kommunedelplanen skal legges til rette for at alle kan bli boende i samme nærområde ved endret boligbehov i ulike livsfaser.
- Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det angis utbyggingstrinn innenfor planen. Generelt kreves at min. 60 % av 1. utbyggingstrinn innenfor detaljplanavgrensning skal være bygget ut før utbygging av neste utbyggingstrinn kan startes opp.
- Ved planlegging og utbygging av nye byggeområder samt fortetting av nåværende byggeområder som krever utvidelse/oppgradering av offentlig VVAO-anlegg, kan det ikke forventes at kommunen bidrar økonomisk til nødvendig infrastrukturutbygging. Forholdet skal avklares gjennom utbyggingsavtale ved behandling av plan eller tiltak.

3.2 Generelt plankrav

Generelle retningslinje

All framtidig område- og detaljregulering skal utarbeides i tråd med kommuneplanens samfunns- og arealdel samt kommunens arealstrategi, og annet relevant kommunalt planverk og forskrift.

Ved behandling av planinitiativ fastsettes detaljert rammen og føringer for planarbeidet, bl.a.:

- Plantype (område- eller detaljregulering)
- Planavgrensning, influensområde samt krav om evt. fellesregulering
- Vurdering opp mot KU-forskrift.
- Behov for utbyggingsavtale.
- Rekkefølgekrav og behov for utbyggingstrinn: Teknisk infrastruktur (VVAO), blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon, og leke- og uteoppholdsarealer, skal være sikret gjennomføring før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.

Når reguleringsplanforslaget fremmes til behandling skal det redegjøres for hvordan det regulerte område inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster, samfunnssikkerhet, grøntstruktur og overvannshåndtering.

Med hjemmel i pbl § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser. Dette kan blant annet bli aktuelt i tilfeller hvor fortetting/utnyttingsgrad bør vurderes nærmere, eller hvor tiltaket antas å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

3.3 Områderegulering generelt

Kommunen kan stille krav om områderegulering før det kan fremmes detaljregulering for områder der det kan være nødvendig for å sikre helhetlige utbyggingsmønstre, sammenhengende strukturer og forutsigbare rammer for utbygging. Områdeplanen skal blant annet klarlegge behov for sosial infrastruktur, ta hensyn til variert boligstørrelse og -type, vegsystem, kollektivtransport og grønnstruktur

3.4 Plankrav enkeltområder

For følgende områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeide og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Alle områder som er angitt i en linje må sees i sammenheng ved planutarbeidelse / underlegges felles planlegging.

Boligområder	Offentlig / privat tjenesteyting	Annet
B 1, B 2	OPT 3	SKV 2
B 6		
B 9	OPT 6	KBA 2, B 131
B 11, B 12	OPT 15	N 2, B 6
B 13		IDR 4, N 7
B 14, B 15		OPT 9, SKV 8, P3
B 32 – B 34		MAS 1
B 35 – B 36		N 12
B 48		S 1
B 50		
B 68		
B 77 – B 82		
B 83		
B 124 – B 130		
B 134		
B 138		
B 145		

3.5 Plankrav knyttet til fortettings- og transformasjonsområde

Tiltak med inntil 4 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligområde krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige kommunedelplanbestemmelser ivaretas; se pkt. 3.6.

Innenfor fortettings- og transformasjonsområder kreves utarbeidet detaljregulering:

- Ved utbyggingsprosjekt innenfor utbygde områder der økning av samlet bruksareal overstiger 1000 kvm, og/eller der antall eks. selvstendige boenheter økes med mer enn 4 boenheter.
- Innenfor sentrumsformål der det ønskes tilrettelegging for annen bruk enn nåværende/eksisterende bebyggelse/bruk.

Retningslinjer

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.

Som transformasjonsområder og fortettingsområder defineres nåværende utbygde områder der det tilstrebes kvantitativ vekst (f.eks. økt boligbygging) og andre kvalitative mål som f.eks. ny mangfoldig/blandet arealbruk, omgivelseskvaliteter, m.v.

I planlegging av slike fortettings- og transformasjonsområder skal konsekvenser for influensområdene utredes særskilt.

Transformasjonsområder:

- *OPT 6 a i sammenheng med utvidelse OPT 6 b og IDR 1. Området skal utvikles til et sentrum for offentlig sosial infrastruktur og andre offentlige servicefunksjoner på Silsand inkl. skole, barnehage, helseinstitusjoner, tilrettelagte boliger og annen offentlige service/tjeneste.*
- *S 1 skal langsiktig utvikles til kjernen med varierte bruksformål i ny bydelsenter Silsand. Området må ses i sammenheng med OPT 6 og nærings- og handelsaktivitet innenfor plan Silsand Strand.*

Fortetting bolig- og næringsområder

- *For å muliggjøre kvalitetsheving av eldre boligmasse til dagens standard samt tilrettelegging for økt boligbygging innenfor de sentrale utviklingsområdene Silsand og fra Finnsnes til Botnhågen åpner planen for foretting av alle nåværende bebygde boligområder innenfor planområdet. Ved fortetting skal utbyggings- og miljøkrav fastsatt i fellesbestemmelser overholdes. Maks. utbyggingsvolumen samt rammen for utbygging er fastsatt i bestemmelsene knyttet til de enkelte områdene.*

Når reguleringsplan innenfor fortettings- og transformasjonsområde fremmes til behandling, skal det redegjøres for hvordan det regulerte område inngår i en større sammenheng i forhold til eks. bygningstype og -struktur samt utbyggingsvolumen, teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster, samfunnsikkerhet, grøntstruktur og overvannshåndtering, m.fl..

3.6 Unntak fra plankrav

Kommunen kan fravike plankravet fastsatt i pkt. 3.4 og 3.5 ved:

- Plankravet innenfor områder som er avsatt til sentrumsformål kan fravikes ved ren boligbygging der økning av samlet bruksareal ikke overstiger 800 kvm, og/eller ved økning av antall eks. selvstendige boenheter om maks. 6 boenheter.
- Ved utbyggingsprosjekt innenfor arealformål næringsbebyggelse der samlet nytt bruksareal ikke overstiger 1500 kvm.
- Tiltak som er i tråd med fastsatt arealformål og som er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl § 20-5.
- Etablering av privat eller offentlig vann-, avløps- og overvannsanlegg i tilknytning til eks. bebyggelse.
- Plankravet kan fravikes når kommunen etter en samlet vurdering anser det som unødvendig for å oppnå en helhetlig områder- eller strøksutvikling.

Søknad om fradeling av areal i hele planområde kan behandles uten at det stilles plankrav - under forutsetning av at arealformål knyttet til fradeling er i samsvar med kommunedelplanen. Fradeling forutsetter at det foreligger avkjørselstillatelse fra veimyndighet hvis nødvendig.

Unntak fra plankravet forutsetter at direkte berørte statlige, regionale og kommunale myndigheter har hatt saken til uttalelse.

Kommunen kan stille vilkår knyttet til unntak fra plankrav, blant annet utvidet dokumentasjonskrav og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen eller annen kommunal og regional forskrift/krav som har relevans for aktuelt prosjekt.

3.7 Rekkefølgekrav

For områder avsatt til utbyggingsformål settes generell rekkefølgekravet om at nye bygninger/tiltak ikke kan tas i bruk før følgende forhold av betydning for utbyggingsformål er ivaretatt og etablert:

- Tilfredsstillende teknisk infrastruktur.
- Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet er dokumentert
- Arealer til lek, uteopphold og fritidsaktivitet
- Trafikksikker adkomst for kjørende fra offentlig vei, gående og syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere i tråd med plan.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor gul og rød sone skal det foreligge støytredning med forslag til avbøtende tiltak, se også pkt. 1.9.7.
- For store utbyggingsområder skal det angis rekkefølge for utbygging / utbyggingstrinn.

Nye byggetiltak kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur, areal til lek og uteopphold er ferdigstilt.

Retningslinjer

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, holdeplass, parkering, avløp, overvannshåndtering, energiforsyning, støydempende tiltak, renovasjon, fjernvarme og vann. Teknisk infrastruktur skal opparbeides i tråd med plan og forskrift som gjelder til en enhver tid.

Areal- og kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal er nærmere angitt i pkt. 3.11.

3.8 Utbyggingsavtaler

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre arealplaner i Senja kommune.

Ved bruk av utbyggingsavtaler forutsettes at den er inngått før igangsettingstillatelse gis.

Retningslinjer

Utbyggingsavtale kan brukes i den utstrekning prinsippvedtak i K-sak 124/2020 gir adgang til. Behov for utbyggingsavtale skal avklares ved behandling av planinitiativ og i oppstartsmøte med kommunen.

Dokumenter som planstrategi, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og øvrige plandokumenter, som budsjett og økonomiplan, gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, som for eksempel boligbehov, skolekapasitet og eksisterende sosial og teknisk infrastruktur. Disse skal ligge til grunn til for utbyggingsavtaler.

I avtaleforhandlingene kan kommunen åpner for vederlags frie overtakelse av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur etter at disse er ferdigstilt, og under forutsetning at anlegget er etablert i tråd med lov, plan og forskrift som gjelder til en enhver tid.

3.9 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Utbygger i de enkelte utbyggingsområdene skal selv bære alle kostnader med tilrettelegging av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur inkl. areal til lek og uteopphold. Dette inkluderer også kostnader knyttet til flytting, nødvendig oppgradering, eller annen ivaretagelse av eksisterende samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur inkl. areal til lek- og uteopphold.

3.10 Regional plan for handel og service

Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter/ forretningslokaler skal være i tråd med regional plan for handel og service som gjelder til en enhver tid.

Innenfor planområdet tillates ikke kjøpesenter med BRA \geq 3000 m².

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer.

3.11 Universell utforming og tilgjengelighet

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle, det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn.

Publikumsbygg er en bygg eller del av en bygning som inneholder lokaler for servicefunksjoner, overnatting, samfunnsbygg, institusjoner for syke og eldre, kontorer som er åpne for publikum, forretninger, restauranter, kiosker og offentlige etater.

Felles grøntområder, lekeplasser, [ferdselsårer](#) og [møteplasser](#) skal i størst mulig grad gis en universell utforming.

Alle reguleringsplaner skal redegjør for hvordan UU og tilgjengelighet skal sikres, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer/arealer.

Retningslinjer:

Universell utforming av produkter/kommunikasjonsmidler og bygde omgivelser skal bidra til at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig - uten behov for tilpassing eller en spesiell utforming:

- *Like muligheter for bruk*
- *Fleksibel i bruk*
- *Enkel og intuitiv i bruk*
- *Forståelig informasjon*
- *Toleranse for feil*
- *Lav fysisk anstrengelse*
- *Størrelse og plass for tilgang og bruk*

3.12 Folkehelse

Alle tiltak skal planlegges slik at folkehelse fremmes.

Retningslinjer

Ved utarbeidelse av detalj- og områdereguleringer skal det redegjøres for planens virkning for folkehelse i planområdet og i influensområde.

4. FELLES KVALITETS- OG FUNKSJONSKRAV, pbl § 11-9

4.1 Overordnede strukturer, det offentlige rommet og bebyggelse

Eksisterende kvartals- og utbyggingsstruktur skal ivaretas og tydeliggjøres ved [plan og tiltak](#).

Det offentlige rommet skal ha god utforming, være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt utbyggingsstruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og grønndrag.

Det offentlige rommet skal invitere til opphold for alle brukergrupper, og formes med vekt på trygghet og attraktivitet. Bygninger, anlegg og konstruksjoner skal plasseres og formes slik at de [muliggjør tilretteleggelse](#) for mangfoldig gateliv.

Nye bygninger og anlegg skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- eller plassrommet [samt boligfeltets karakter](#).

Arkitekturen kan stå i kontrast med den eksisterende, men skal underordne seg stedes særpreg, bygningenes plassering mot hverandre og funksjonsmønster (for eksempel bebyggelse, ubebygde arealer, trafikk og utearealer på egen tomt).

Bygg og anlegg skal holdes i god stand og ikke være skjemmende for sine omgivelser. Utskifting av bygningsdeler, endret overflatebehandling eller andre endringer som utføres som del av vedlikehold, skal ikke føre til at byggets arkitektoniske kvalitet forringes.

4.2 Boliger og bomiljø

Det skal ved etablering av nye boligprosjekter vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur.

Det skal planlegges for flere større og familievennlige boliger i bydelssenter Silsand og rundt viktig sosial infrastruktur og langs kollektivtrafikkaksene.

4.3 Byggegrenser mot sjø. Funksjonell strandsone

[Byggegrense mot sjø er fastsatt på plankart eller bestemmelse pkt. 5.3.](#)

Bebyggelse må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje til sjøen og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres. Etablerte stier skal ivaretas.

Retningslinjer

Strandsonen er en viktig allmenn ressurs, som i størst mulig grad skal holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmenn tilgang og landskapsopplevelse. Dette gjelder især:

- *Egnede rekreasjonsområder.*
- *Større inngrepsfrie områder og områder med landskapsmessige kvaliteter.*
- *Viktige kulturlandskap og områder med kulturhistorisk interesse.*
- *Atkomst fra sjø/gode ilandstigningsplasser.*
- *Atkomst ned til sjø, og langs strandlinjen.*

4.4 Krav til utforming og estetikk

Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkrav innenfor hele planområdet.

Nye områder, bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form.

Bebyggelse skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene og det aktuelle stedets karakter. Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting.

I plansaker og ved større utbygginger skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider (samt fjernvirkning) både i forhold til seg selv og til omgivelsen.

4.5 Klimatilpasning og naturfare

Byggverk, anlegg og konstruksjon skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger i tråd med gjeldende teknisk forskrift som gjelder til en enhver tid.

Behov for risikoreduserende tiltak grunnet bølgepåvirkning og stormflo skal alltid vurderes.

Innenfor registrert aktsomhetszone skred og flom tillates ingen utbygging / etablering av tiltak og anlegg før en faglig kvalifisert farevurdering kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i hht. sikkerhetskravene som stilles i teknisk forskrift som gjelder til et ethvert tidspunkt.

Alle nye bygninger og anlegg må utføres robust for endret havnivå. Ferdig gulvnivå i alle bygninger og anlegg må minimum være 3,5 m over middelvannstand.

Ved etableringer lavere enn kote + 3.5 skal det vurderes og etableres avbøtende tiltak mot fare og skade grunnet havnivåstigning og stormflo.

Unntak gjelder for naust og annen bebyggelse som krever gjennom dens funksjon nær / lav beliggenhet mot sjøen og parkeringskjeller.

Ved søknad om etablering av parkeringskjeller og annen virksomhet i områdene som grenser mot sjø skal det dokumenteres hvordan kjelleren tåler å bli oversvømt pga. langsiktige klimaendringer og tidevannsflo samt stormflo.

4.6 Landskap og grønnsstruktur

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnsstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk, snarveier og andre gang- og sykkelforbindelser til marka og vassdrag, sammenhengende grønndrag, grønne lunger og område for lek og rekreasjon.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på opparbeidede flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing. Bebyggelse og tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.

Ved plan og tiltak skal det redegjøres for hvordan grunn- og gangveistrukturen, møte- og lekeplasser samt viktige landskapselementer ivaretas.

4.7 Barn og unges interesser, uteoppholdsareal og lekeplasser

Ved plan og tiltak skal det redegjøres for hvordan barn og unges interesse ivaretas.

Ved bygging av nye boliger i nye og eksisterende boligområder skal det tas særskilt hensyn til barn og unges oppvekstvilkår, og det skal etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til areal- og kvalitetskrav fastsatt i plan.

Det skal tas spesielt hensyn til snarveier, gang- og sykkelveier, samt gode og varierte aktivitetsområder. Areal til bruk for barn og unge skal utformes med god funksjonalitet og planlegges slik at areal til lek blir prioritert.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs leke- og oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal- og kvalitetskrav.

Lekeplass ved inngang

Arealkrav – privat ute-/lekeareal:

- Minimum 100 m² for eneboliger
- Minimum 75 m² pr boenhet for tomannsboliger
- Minimum 75 m² pr boenhet for rekkehus
- Minimum 50 m² pr boenhet for bygg med 3 boenheter.

- Minimum 20 m² pr boenheter for andre bygg med 4 eller flere boenheter.

Arealkrav – fellesareal:

Gjelder pr boenheter ved etablering av 4 eller flere boenheter. Kravet gjelder i tillegg til krav om privat ute- og lekeareal 20 m² pr. boenhet.

Nærlekeplasser (inngår i blå/grønn struktur, friområde)

Det skal være minst 15 m² areal pr. boenhet. Lekeplassen skal ligge nærmere inngang enn 150 m og bør være minst 1,5 daa. Den skal betjene maksimum 100 boenheter.

Strøkslekeklass (inngår i blå/grønn struktur, friområde)

- Det skal være minst 10 m² areal pr. boenhet. Plassen skal ligge nærmere inngang enn 500 m og skal være minst 5 daa. Den skal betjene maksimum 500 boenheter.
- Arealet kan deles opp i mindre enheter, men ikke mindre enn 2,5 daa. I middels tett og åpen bebyggelse kan avstanden til inngang økes til 1000 m. Likeså kan skolegård eller annet offentlig areal godkjennes som strøkslekeklass, dersom det kan godtgjøres at plassen eller arealet skal holdes åpen for fri lek.
- Nærlekeklass og strøkslekeklass kan slås sammen til én enhet, minst 5 daa stor, når hele området ikke omfatter flere enn 150 boliger.
- Plassens lokalisering i forhold til boligbebyggelsen skal være slik at ballspill ikke medfører vesentlig sjenanse for beboerne

Kvalitetskrav lekeplasser:

- Uteoppholdsareal og lekeplasser tilknyttet utbyggingsprosjekt skal opparbeides, drives og vedlikeholdes av utbygger/tiltakhaver/beboerne. Eventuell kommunal overtagelse skal reguleres via [utbyggingsavtale](#).
- [Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for ulike type lek på ulike årstider.](#)
- Areal for uteoppholds-, lekearealer skal beregnes eksklusive trafikkareal.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal samordnes med overordnet grønnstruktur og gangveisystem for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte og gangveisystem.
- Områder med spesiell verdi for barns lek/ferdsel skal ikke bebygges. Det skal tilstrebes å bevare eksisterende vegetasjon som har betydning for bomiljø og områder som brukes av barn.
- Lekeplasser skal ligge sentralt i boligområdene og skal kunne benyttes ved alle årstider.
- Uteoppholdsarealer skal opparbeides med utemøbler, lekeapparater og annen installasjon som har gode flerbruks- funksjonsegenskaper.
- Ved fysisk sikring (gjerde, brystvern, o.l.) og bruk av lekeapparater skal det legges vekt på høy estetisk kvalitet, flerbrukskvaliteter og solid materialvalg.
- Lekearealer skal ha trygg hovedadkomst via grønnstruktur, friområde, sti, gang- og sykkelveg, fortau eller veg som er lite belastet av biltrafikk. Dersom veier skal krysses for å nå kvartals- og nærlekeplasser fra bolig, bør fartsgrensen ikke overstige 30 km/t og det skal være oversiktlig på veistrekning. Lekeplasser og adkomstveier skal være tilfredsstillende belyst.
- Støyforholdet på areal skal ikke overskride Lden= 55 dBA. Arealet skal for øvrige ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdi gitt ved forskrift og veiledninger for forurensning. Områdene skal sikres mot sjøen og annen helsefare.
- Uteoppholdsareal og lekeplasser skal universell utformes. Kravene om universell utforming kan lempes dersom inngrepet vil føre til uforholdsmessig skade av det naturlige terrenget, eller der planlagt bruk krever annen terrengutforming, f.eks. akebakke.
- Lekearealer kan ikke benyttes til snølagring.
- Areal for lekeplass innenfor utbyggingsområdet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.
- Naturlige terrengformasjoner som mindre bekker og knauser o.l. skal bevares mest mulig og integreres i et helhetlig lekeplasskonsept.
- Lekeplass på tak skal ha allmenn tilgjengelig adkomst fra bakkeplan.

4.8 Kulturminner og kulturmiljø

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen.

Kulturminnemyndigheten skal høres før tiltak godkjennes.

Ved søknad om ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger skal regionalt kulturmyndighet høres.

Retningslinjer

Ved utarbeidelse av plan kan kommunen i samråd med vernemyndighet stille krav om at det tas hensyn til bygninger som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi bør bevares,

4.9 Støy

Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjelder i hele planområdet.

- Ved plan eller tiltak som omfatter støyømfintlig arealbruk i gul eller rød sone (støysonekart – vedlegg 1) kreves dokumentert at støygrensene overholdes inkl. beskrivelse av nødvendige avbøtende tiltak.
- **Det tillates ikke støyømfintlig arealbruk innenfor rød sone.**
- Støy fra virksomhet og vegtrafikk i planområdet skal ikke overskride $L_{den}=55$ dBA på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk.
- Soverom skal primært ha vinduer mot stille side (utendørsstøy lavere enn $L_{den}=55$ dB)
- Hvis virksomheter avgir impulslyd, jfr definisjonen i T-1442/2016 er grenseverdien $L_{den}=50$ dBA.
- Dersom støynivået i L_{den} og L_{night} for et enkelt driftsdøgn overskrider årsmidlet gjennomsnitt med mer enn 3 db, gjelder grenseverdiene for støy angitt som midlet over døgn.
- Innendørs støy i oppholdsrom skal ikke overstige døgnekivalent nivå (Lekv 24t) 30 dBA; jfr NS 8175 klasse C.
- Dersom utredningen påviser overskridelse av gjeldende støygrenser vil kommunen kreve at det iverksettes tiltak som reduserer støyen til anbefalt nivå. Støyskjermings- og ventilasjonstiltak (avbøtende tiltak) skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Konkret utforming og utførelse av lokale støytiltak avklares gjennom byggesaksbehandling.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i retningslinje T- 1442/2016.

4.10 Grunnforhold, grunnforurensning og overskuddsmasser

Grunnens kan ikke bebygges dersom grunnens stabilitet (i sjø og på fastland) i tråd med kravet fastsatt i teknisk forskrift ikke kan dokumenteres.

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunn ikke kan føre til helse- eller miljøskade. Grave- og byggetiltak kan ikke igangsettes før forurenset grunn er sikret eller fjernet etter gitt tillatelse.

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, **skal det utarbeides miljørapport som dokumenterer grunnens forurensning- tilstand.** Forurenset grunn skal behandles i hht. forurensningsforskriftens kap.2.

Rene overskuddsmasser fra utbyggingen kan gjenbrukes direkte i et annet prosjekt eller mellomlagres i en godkjent mellomlagringsplass under forutsetning av at forurensningsgraden/tilstand er dokumentert før massene flyttes.

Ved større byggeprosjekter skal det utarbeides masseregnskap. Kravet inntre dersom utbyggingen genererer **overskuddsmasser** på mer enn 150 m³ faste masser. Masseregnskapet skal dokumentere volumet og tilstand masseuttak samt disponeringen av massene **innenfor og utenfor tiltaksområde.**

4.11 Elektromagnetisk stråling

Netteier skal ved oppføring av nye høyspentanlegg eller oppgradering av eksisterende anlegg, utrede om magnetfeltet i nærliggende bygg kan bli høyere enn 0,4 μ T. Alternative løsninger for å redusere felt skal i så fall vurderes opp mot kostnader og andre ulemper. Det samme kravet gjelder for den som er ansvarlig for planlegging og oppføring av nye bygg, hovedsakelig skoler, barnehager og boliger, nær eksisterende høyspentledninger.

Avstandsretningslinjer fra veilederen skal hensyn tas ved reguleringsarbeid.
Nye høyspentanlegg innenfor utbyggingsområder skal legges i bakken (jordkabel).

4.12 Overvann, vann, avløp og renovasjon

Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere enn 4 meter fra offentlig VA-ledning.

Vann og overvann skal søkes utbyttet som et positivt element ved utbygging.

Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor plan- og tiltaksområdet.

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes, og må ikke tilføres kommunens spillevannsledninger.

Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet eller ved smelting om våren.

Overvannshåndtering innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Forseglede og delvis forseglede overflater skal begrenses i størst mulig grad innenfor tiltaksområdet og tilgrensende områder.

Ved utbygging av nye avløpspumpestasjoner som skal overdras til kommunal drift og vedlikehold, skal overløpterskelen ikke plasseres lavere enn kote + 3,5.

Dersom fortetnings- eller utbyggingsområder utløser tiltak som medfører heving av eksisterende overløpterskler ved kommunale avløpspumpestasjoner, må dette sees i sammenheng med omkringliggende bebyggelse som må ha avbøtende tiltak for å unngå tilbakeslagskader. Det skal gjennomføres egne risiko- og sårbarhetsanalyser som avdekker konsekvensene av en slik terskelheving.

Ved plan og tiltak skal det avsettes tilstrekkelig areal til avfallshandtering og renovasjonsutstyr. Løsningen bør være felles for flere eiendommer. Arealet må lokaliseres slik at tilfredsstillende løsning for oppbevaring og henting ivaretas.

4.13 Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder både for private og offentlige bygg.

Tiltakshaveren skal kontakte fjernvarmeselskapet for å avklare tilknytningsmuligheter før søknad om tillatelse til tiltak fremmes.

Tilknytningsplikten gjelder ikke for oppføring/hovedombygging av enebolig, rekkehus samt annen bygning som har mindre enn 500 m² oppvarmet bruksareal.

For bygg med tilknytningsplikt skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

4.14 Parkering

I tillegg til parkeringsplasser skal enhver virksomhet ha tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for varelevering og serviceparkering. Behovet kan variere for ulike virksomheter. At kravet er oppfylt skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Ved barnehager/skoler skal bringe- og henteproblematikken hensyntas. Ved plan og tiltak skal det dokumenteres hvordan dette skal løses.

Parkeringskravet for idrettsanlegg baseres på antall samtidig tilstedeværende personer (tilskuere). For større stadionanlegg skal det utarbeides en egen parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillende

parkeringsløsning. På bakgrunn av parkeringsanalysen kan kommunens generelle parkeringsbestemmelser fravikes. Det forutsettes at parkeringsbehovet knyttet til større enkeltarrangement (publikumstopper) i størst mulig grad skal betjenes av kollektivtilbud.

Der nybygg medfører nedbygging av eksisterende parkeringsplasser kreves at disse beregnes inn i parkeringskravet i tillegg til det antall parkeringsplasser som nybygget i seg selv utløser. Kommunen kan avgjøre om de eksisterende parkeringsplassene skal erstattes fullt ut eller etter et skjønnsmessig forholdstall.

Utforming av parkeringsanlegg

- Parkeringsanlegg skal utformes i tråd med kommunale forskrift og plan som gjelder til enhver tid.
- Ved plan og tiltak skal det skriftlig dokumenteres parkeringsbehov for den enkelte virksomheten / utbyggingsprosjekt og hvordan kravet til antall P-plasser (bil- og sykkelparkering) i tråd med parkeringsnøkkelen tilfredsstilles.
- [Det skal avsettes tilstrekkelig HC-parkering i tråd med krav fastsatt i gjeldende forskrift.](#)
- Utendørs sykkelparkering skal legges så nær hovedinngang som mulig. Stativ skal legges til rette for låsing av ramme. Utendørs sykkelstativ skal ha tak/dekke, såfremt dette ikke kommer i konflikt med allmenn ferdsel eller på annen måte etter kommunens vurdering ikke er tilrådelig.
- Det skal være plass for å parkere motorisert rullestol nær heis, utenfor publikumsrettede formål og utenfor boliger med krav om heis.
- Bygning med boenhet med krav om heis, byggverk med krav om universell utforming og uteareal for allmennheten, skal ha tilstrekkelig oppstillingsareal for rullestol, barnevogn og lignende tilpasset byggverkets og utearealets størrelse og funksjon.
- Parkering skal etableres på egen grunn til det enkelte byggetrinn. Gateparkering på offentlig grunn (langs regulert offentlig kjørevei) kan ikke legges til grunn ved beregning av parkeringskapasitet.
- Parkeringsarealer og -anlegg over BRA/BYA= 500 m² (offentlige og private) skal fortrinnsvis planlegges under bakkenivå eller i parkeringshus. Ved trinnvis feltutbygging kan det søkes om parkering på bakkenivå knyttet til det første utbyggingstrinnet og [samtidig må det redegjøres for den langsiktige p-løsning ift. komplett utbygd felt.](#)

Parkeringsnøkkel

Arealkategori	Oppstillingsplasser		Enhet for P-krav
	Sykkel	Bil	
Kontor	1	1,5	Pr. 100 m ² Bruksareal
Forretning	1	1	Pr. 100 m ² Bruksareal
Lager, næring	0,5	0,5	Pr. 100 m ² Bruksareal
Offentlig bygninger	1	1,5	Pr. 100 m ² Bruksareal
Allmenntilleggsformål	1	1,5	Pr. 100 m ² Bruksareal
Service, tjenesteyting	1	1	Pr. 100 m ² Bruksareal
Herberger, hotell	1	1	Pr. 100 m ² Bruksareal
Beverting	2	1	Pr. 100 m ² Bruksareal
HC- parkering			Krav er fastsatt i forskrift
Boliger	1	1,25	Pr. boenhet inkl. gjesteparkering
Hybel	1	0,75	Pr. hybel inkl. gjesteparkering

Ved plan og tiltak kan kommunen stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra behov og tiltenkte bruk. Herunder kan det fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

Ved plan eller tiltak kan kommunen forby overflateparkering - helt eller delvis - dersom dette tilsies ut fra hensynet til å bevare gode uteroms kvaliteter inkl. grøntarealer, møteplasser, ferdselsårer, m.fl.

Storstilt utleie av parkeringsplasser til andre kan defineres som næringsvirksomhet som er søknadspiktig bruksendring.

4.15 Avkjørsler fra offentlig vei

Nye enkelavkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende enkelavkjørsler fra fylkesvei eller kommunal vei skal godkjennes av veimyndigheten.

4.16 Skilt- og reklameinnretninger

Skilt og reklame skal ikke hindre tilgjengelighet og fremkommelighet for alle, trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av parker, byrom og gater. Skilt og reklame skal ikke virke sjenerende for boligene. Leskur og sykkelstativer med reklame, som er knyttet til offentlighetens bruk av gater og rom, er tillatt.

Retningslinje

I grøntområder kan det tillates oppført informasjonstavler, turskilt m.m.

I boligområder hvor det også åpnes for mindre forretningsetableringer kan slike etableringer synliggjøres med mindre skilt. Skilt- og reklame skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommet/byggets dimensjoner og bygningenes egenart med hensyn til fasadedetaljering, materiell og fargebruk.

5. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 11-10

5.1 Dokumentasjonskrav ved tiltak

Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for forholdet mellom tiltaket og eksisterende omgivelser og bygningsmiljø. Tiltak skal dokumenteres med tegninger og visualiseringer som etter kommunens vurdering er nødvendige for å redegjøre for tiltakets forhold til omgivelsene. [Ved søknad skal det redegjøres for forholdene angitt under planbestemmelser pkt. 1.5 – 1.8 samt underpunkt.](#)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjons- og/eller utenomhusplan i [egnet målestokk](#) for [tiltaksområde](#) som skal vise følgende:

- [Plassering av bebyggelse og anlegg i forhold til regulerte formåls- og bestemmelsesgrenser](#)
- [Avstand til tilgrensende bebyggelse, senterlinje vei og tilstøtende eiendomsgrenser](#)
- [Uteoppholds- og lekearealer med lekeapparater, møblering, beplantning og underlag,](#)
- [Terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder samt representative terrengsnitt](#)
- [Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, snuplass, fremkommelighet for utrykning/renovasjon, frisiktsoner](#)
- [Skrånninger, skjæringer, forstøtningsmurer, snølagringsplass, o.l.](#)
- [Høydesatte koder for eksisterende og nytt terreng](#)
- [Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé og avrenning](#)
- [Plassering av støyskjerm, gjerder, ferdselshinder, rekkverk, og andre sikringstiltak](#)

Ved søknad om tillatelse til tiltak (for hvert byggetrinn) skal det foreligge samlet rigg- og transportplan som viser midlertidig anleggsområde, sikringstiltak, årene for anleggstransport, anleggsskilting og andre relevant dokumentasjon ift. samspill mellom anleggsområdet og bruken innenfor tilgrensende areal i anleggsfasen. Det skal utarbeides midlertidig skiltplan (for anleggsperioden).

5.2 Generelt for bebyggelse og anlegg

- [Tillatt maks. utnyttelsesgrad, maks. byggehøyder og andre utbyggingskrav framkommer av bestemmelser knyttet til utbyggingsområder/-formål samt generelle bestemmelser.](#)
- Hvert enkelt tiltak må tilpasses eksisterende naturlig og bygd omgivelse på en hensiktsmessig måte.
- Parkeringsareal inngår i %BYA.
- Ved rom med fri høyde $\geq 4,9$ m skal bruksareal regnes uten tillegg for tenkt plan.

Retningslinjer

Fortetting og transformasjon: Ny bebyggelse skal forholde seg til bygde omgivelser på en positiv måte. I transformasjons- og fortetningsområder kan det oppmuntres til ny struktur innenfor gitte rammer, men slik at man oppnår gode grønne strukturer så vel som krav til ute- og oppholdsarealer.

For alle slike fortetnings- områder må det gjøres vurderinger der fortetningsgevinst og konflikter ift. bygde omgivelser inngår.

5.3 Byggegrense til arealformål:

- [Byggegrense mot fylkeskommunale og kommunale veier er vist på plankartet. Der byggegrense mot regulert vei ikke er vist gjelder veglovens bestemmelser. Det som er beskrevet som fylkesveier før forvaltningsreformen trådte i kraft 1.1.10 beholdes opprinnelig byggegrense på 15m.](#)
- [I områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel eller teknisk infrastruktur som ligger innenfor 100-metersbelte langs sjøen er byggegrense mot sjø 4 m målt fra formålslinje byggeområde som ligger nærmest sjøen.](#)
- [Der byggegrense ikke er fastsatt i kommunedelplanen eller gjeldende reguleringsplan gjelder de generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 29-4.](#)

5.4 Sentrumsformål

Innenfor sentrumsformål er det tillatt med bygg/tiltak som fremmer områdets funksjon og mangfoldighet, som bolig, infrastruktur, forretning, kontor, offentlig tjenesteyting og kulturtilbud.

Mot handlegater, torg og åpne plasser skal bygninger ha publikumsrettede funksjoner i første etasje. Fasadene skal være åpne mot gaten og vinduene til virksomhetene i 1. etasje skal ha utstillinger eller være åpne for innsyn. Boliger tillates likevel i første etasje og i bygg hvor det kan dokumenteres at første etasje tidligere har vært tillatt brukt som bolig.

Bygninger/anlegg for plasskrevende varer tillates ikke innenfor sentrumsformål. Med plasskrevende varetyper menes biler, motorkjøretøy, lystbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, møbelvarehus og brune- og hvitevarer

Ny bebyggelse skal følge nabolagets fremherskende byggelinje, og plasseres slik på tomten at strøkets karakter opprettholdes og forsterkes.

Innenfor sentrumsformål er maks. % BYA = 90 %, og bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 13 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen til høyeste bygningsspunkt (gesimshøyde ved pult og flattak, mønehøyde ved skråtak)

Retningslinjer

Innenfor sentrumsformål tilstrebes andelen bolig å være min. 40% for å sikre en god balanse mellom ulike bruksformål.

Ved større utbygginger skal krav knyttet til flerbruksbygg, min. boligandel og krav til boligtype avklares gjennom plan.

5.5 Boligbebyggelse generelt

Innenfor områdene er det tillatt med boligbebyggelse med tilhørende uthus, garasje m.fl..

Offentlige eller private boliger med servicefunksjoner, f.eks. bo- og omsorgssenter inngår i formålet boliger.

I boligområdene kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter.

I denne definisjonen av lettere næringsvirksomhet inngår: Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting og småskala produksjonsvirksomhet som ikke skaper trafikk av store kjøretøyer, kundetraffikk av særlig grad eller andre miljøbelastninger som er til ulempe for det samlede bomiljøet i området.

5.6 Boligområder

Bestemmelsene gjelder for alle arealer avsatt til boligformål innenfor planområde med unntak av områdene nevnt i pkt. 3.4 (plankrav).

- I områder er det tillatt med eneboliger, flermannsboliger samt kjede- og rekkehus.
- Innenfor områdene tillates maks. 4 boenheter innenfor et bygg eller maks. 2 boenheter + 3 hybler. Hvis to eller flere bygninger er knyttet sammen gjennom bygningsdeler som f.eks. svalgang defineres bygningene som ett bygg.
- Maks. % BYA = 40 %.
- Bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 9,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen til høyeste bygningspunkt (gesimshøyde ved pult og flattak, mønehøyde ved skråtak)
- Over tillatt maks. bygningshøyde tillates takterrasse med transparent rekkverk inntil 1,5m samt oppbygg av teknisk anlegg/installasjoner, trapp og heis med nødvendig høyde på inntil 20% av takflaten og inntil 2m over maks. bygningshøyde på 9m.
- Det er tillatt å etablere felles p-anlegg under bakkenivå for flere bygg. Ved søknad skal det redegjøres for løsningen og konsekvensene for omgivelsen.
- Full utnyttelse i bebygd areal og høyder forutsetter at felles kvalitets- og funksjonskrav skal ivaretas fastsatt i fellesbestemmelsene er oppfylt.
- Eksisterende snarveier, tråkk, traktor- og skogsveier skal opprettholdes eller erstattes.
- Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tas tilstrekkelig hensyn til kulturlandskapet og kulturminner, og slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares.
- Avkjørselstillatelse fra veimyndighetene skal foreligge ved søknad om tiltak. Ved etablering av nye avkjørsel skal det tilstrebes felles avkjørsel for nye og eksisterende boenheter innenfor området.

5.7 Boligområder med generelt plankrav

- Ved utarbeidelse av detaljregulering for område B 1, B 2, B 9, B 11, B 13, B 32 – B 35, B 48, B 50, B 68, B 77, B 78, B 80 – B 83, B 124 – B 130, B 134, B 138 og B 145 skal det tas utgangspunkt i maks. % BYA = 40 %, maks. bygningshøyde 9 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen til høyeste bygningspunkt gesimshøyde ved pult og flattak, mønehøyde ved skråtak). Innenfor områdene tillates vurdert bygninger med maks. 4 boenheter innenfor et bygg. Hvis to eller flere bygninger er knyttet sammen gjennom bygningsdeler som f.eks. svalgang defineres bygningene som ett bygg. Felles kvalitets- og funksjonskrav skal ivaretas i plan
- Ved utarbeidelse av detaljregulering for område B 6, B 12, B 14-B15, B 36 og B 79 skal det tas utgangspunkt i maks. % BYA = 60 %, maks. bygningshøyde 12 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen til høyeste bygningspunkt gesimshøyde ved pult og flattak, mønehøyde ved skråtak). Innenfor disse områdene kan det tillates bygninger med maks. 8 boenheter innenfor et bygg. Hvis to eller flere bygninger er knyttet sammen gjennom bygningsdeler som f.eks. svalgang defineres bygningene som ett bygg. Detaljreguleringen skal ta utgangspunkt i felles kvalitets- og funksjonskrav fastsatt i kommunedelplan bynære områder.

5.8 Offentlig og privat tjenesteyting

Områder skal benyttes til offentlig og privat tjenesteyting, herunder barnehager, skoler, helse- og velferdssentre og offentlige kontorer og servicefunksjoner.

- I områdene er maks. % BYA = 50 %, og bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 13 m – målt fra høyeste bygningspunkt (møne eller gesims) over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan kvalitets- og funksjonskrav ivaretas.

5.9 Næringsbebyggelse

Innenfor formålet tillates etablering og utvidelser av næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Formålet omfatter ikke handel eller tjenesteyting.

- I områdene er maks. % BYA = 70 %.
- Bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 13 m målt fra høyeste bygningspunkt (møne eller gesims) over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer.
- Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.
- Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan kvalitets- og funksjonskrav ivaretas.

5.10 Kombinert formål

Innenfor formålet tillates kombinert bebyggelse og anleggsformål som bolig, kontor, forretning og næring. Andel boliger begrenses til maks. 40 % av bygningsmassene.

- I områder er maks. % BYA = 60 %.
- Bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 13 m målt fra høyeste bygningspunkt (møne eller gesims) over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan kvalitets- og funksjonskrav ivaretas.

5.11 Idrettsanlegg

Innenfor området tillates bebyggelse, anlegg og konstruksjon tilknyttet idrett, friluftsliv- og annen sportsaktivitet, o.l. Formålet Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibakker, stadioner og lignende.

- I områder er maks. % BYA = 70 %.
- Bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 13 m målt fra høyeste bygningspunkt (møne eller gesims) over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan kvalitets- og funksjonskrav ivaretas.

5.12 Transformator- og nettstasjon

TRAFØ-stasjonene Silsand er vist med denne arealbrukskategorien. Hensikten er å sikre at en tilstrekkelig mengde areal rundt trafostasjonene holdes tilgjengelig for fremtidige utvidelser samt etablering av føringsveier for kabler.

Det er tillatt å sette opp ny nettstasjon innenfor alle byggeområdene under ivaretagelse av fastsatte byggegrenser. Behov for ny nettstasjon (innendørs og utendørs) og plassering skal vurderes ved plan eller tiltak i samråd med leverandøren.

5.13 Andre typer bebyggelse - kommunalteknisk anlegg

I alle utbyggingsområdet kan det etableres mindre bygninger, konstruksjon og tiltak knyttet til kommunalteknisk anlegg. Plassering skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak eller detaljregulering.

Ved etablering av tiltak høyere enn 0,5m over bakkenivå skal fastsatt byggegrense for utbyggingsområdene overholdes. Ved tiltak skal adkomst- og manøvreringsløsning avklares med veimyndigheten.

5.14 Naust

- Møne- og/eller gesimshøyden (ved flat- eller pulttak) for naust skal være maks 5,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.
- For naust tillates maks BYA = 50 m² med maksimal bredde 5 m.
- Bygningen skal ikke ha større lysåpning i fasade enn 5% av naustets BRA, og skal ikke innredes til overnatting/varig opphold.
- Egen tomt til naust skal være maks 100 m² for å oppnå en best mulig utnyttelse av arealbruken i

- strandsonen.
- Byggegrense for naust mot sjø er 0m.

5.15 Områder for råstoffutvinning

Det er avsatt område for råstoffutvinning i Botnhågen. Det kreves utarbeidet plan før nytt areal for råstoffutvinning kan tas i bruk. Ny detaljregulering skal baseres på krav/føringer gitt i gjeldende reguleringsplan plan ID 354.

Drift masseuttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven.

5.16 Havneområde på land

I område kan det oppføres kaier, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikk og tilhørende anlegg. I områdene tillates oppført bygninger for næringsvirksomhet som industri, verksted- og lagervirksomhet.

Søknad om etablering av tiltak og anlegg skal forelegges kommunal havnemyndighet.

- I havneområde (på land) er maks. % BYA = 60 %, og bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 13 m – målt fra høyeste bygningsspunkt (møne og gesims) over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR; jfr. pbl § 11-10

6.1 Generelt

- Det sammenhengende, offentlige samferdselsanlegg som er fastlagt i kommunedelplanen skal videreføres i detaljregulering og tiltak. Justeringen ift. veikurvatur og vei- plassering for å oppnå bedre stigningsforhold eller framkommelighet tillates etter søknad.
- Høydeangivelser/stigningsforhold, areal til støttemurer, skjæringer/skråninger samt plassering av avkjørsler skal fastsettes i plan og tiltak.
- Opparbeiding av nytt offentlig samferdselsanlegg med teknisk infrastruktur skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planer som godkjennes av veimyndigheten.
- Mindre justeringer innenfor areal avsatt til «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», både i vertikal- og horisontalnivå, samt støydempende tiltak langs veien kan tillates ved prosjektering og gjennomføring av anlegget etter at veimyndigheten er hørt.
- Det forutsettes at gangveier, transportfunksjoner, framkommelighet, funksjonalitet knyttet til varetransport, renovasjon og utrykningskjøretøy samt trafikksikkerhet og frisiktsone ved kryss/avkjøringer ivaretas. Justeringer kan også omfatte juridiske linjer. Justeringer skal dokumenteres.
- Veier, kryss, avkjørsler og tilhørende anlegg skal utformes i tråd med gjeldende veiplan og forskrift som gjelder til en enhver tid. Stigning kjøreveier skal ikke være større enn 6%.

6.2 Avkjørsler

Hovedveier skal gi god framkommelighet for alle trafikanter. Dette skal sikres gjennom en streng holdning til nye avkjørsler, vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang/sykkelvei samt trafikksikker fotgjengerovergang.

6.3 Kollektivtrafikk

Kollektivtrafikken skal sikres god framkommelighet. I nye, større utbyggingsområder skal det tilrettelegges for nye busstraseer samt bussholdeplasser med tilknyttete fotgjengeroverganger.

6.4 Gang- og sykkelveier / trafikksikkerhet for gående

Gang/sykkelveier, gangveier og fortau kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det. I alle større utbyggingsprosjekter skal trafikksikker skolevei dokumenteres og krav til [avbøtende](#) tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

6.5 Samleveg (0_SKV21)

- Samleveg med fortau. Samlevegen skal betjene boligfelt.
- [Enkeltavkjøring fra samlevei skal i størst mulig grad unngås. Plassering av nye / utvidete fellesavkjøringer/kryssløsninger skal godkjennes av veimyndigheten.](#)
- Veggen skal etableres enten med sløyfe eller vendehammer.
- Dimensjoneringsklasse L – Lastebil.
- Det stilles krav om vegbelysning.
- Dimensjonering:
 - Asfaltert vegbredde: 6,0 m.
 - Bredde fortau: 3,00 m
 - Grøftesone: minimum 2,0 m.
 - Grøfteprofil: minimum 1:2.
 - Skal ha fast dekke og oppmerking.

6.6 Adkomstvei (A)

- Adkomstvegen skal tilknyttes samleveg og tjene bebyggelse innenfor formålsområdene.
- [Det er tillatt med enkelavkjøring fra adkomstvei. Plassering av nye / utvidete avkjøringer skal godkjennes av veimyndigheten.](#)
- Adkomstvegen skal utformes med sløyfe eller vendehammer. Dimensjoneringsklasse L – lastebil.
- Det stilles krav om veibelysning
- Dimensjonering:
 - Asfaltert vegbredde: 5,0 m.
 - Grøftesone: minimum 2,0 m.
 - Grøfteprofil: minimum 1:2.
 - Skal ha fast dekke og oppmerking.

6.7 Frittliggende gang- og sykkelveg (GS1)

- Gang- og sykkelveger plassert fritt i terrenget.
- Det stilles krav til belysning.
- Dimensjonering:
 - Asfaltert vegbredde: 3,0 m.
 - Grøftesone: minimum 2,0 m.
 - Grøfteprofil: minimum 1:2.

6.8 Fortau

- [Fortau skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming og etter kommunale forskrift som gjelder til en enhver tid.](#)
- [Det stilles krav til belysning.](#)
- Dimensjonering:
 - Minimum 2,5 m i gater.
 - Minimum 2,0 m i boligfelt.

6.9 Parkeringsplasser og -anlegg

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Minimumsmål for denne typen biloppstillingsplasser [framgår av kommunal plan og forskrift som gjelder til en enhver tid.](#)

Minstebredde på parkeringsplass skal være 2,5 m og minste lengde skal være 5 m, og det skal legges til rette for funksjonell og brukervennlig HC-parkering.

Ved plan og tiltak for parkeringsanlegg skal vei- og skiltmyndigheten høres.

6.10 Gisundbrua

Eksisterende situasjon videreføres.

Oppgradering/endring av Gisundbrua inkl. områder ved brufotene på Silsand og Finnsnes krever utarbeidet plan før tiltak kan finne sted.

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR, jfr. pbl § 11-10

Retningslinjer

I grøntområder inngår alle områder avsatt til friområder, friluftsområder og blågrønn struktur i vedtatte planer. Begrepet grøntområder/ grønnstruktur omfatter også skolegårder, parker og hager/parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til offentlig og privat tjenesteyting.

Grøntareal er en kvalitet som må ivaretas og sikres som fellesgoder for innbyggere. Grøntareal av betydning for allmennheten skal derfor ikke avhendes, også siden de er en viktig del av kommunens folkehelsesatsning. Områdene skal som utgangspunkt ikke nedbygges, med mindre avbøtende tiltak er eller vil bli iverksatt. Sikring av arealer til allmennheten skal alltid vurderes.

7.1 Friområde

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier, naturområder og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Det forutsettes god adkomst fra offentlig vei/gangvei.

Områder avsatt som friområde forutsettes å være offentlige.

7.2 Blågrønn struktur

Areal avsatt til blågrønn struktur har til formål å fremme området bruk til mangfoldig fritidsaktivitet, idrett, naturopplevelse og arealet skal generelt være et positivt supplement hovedsakelig knyttet til byen Finnsnes og bydelssenter Silsand.

Det skal utarbeides helhetlig plan for blågrønn struktur i planområdet.

Planarbeidet skal sees i sammenheng med kartlegging viktige friluftsområder, prosjekt ferdselsårer og samspill mellom overvannshåndtering og grønnstruktur skal vektlegges. Premiss for planarbeidet er at områder for blågrønn struktur knyttes sammen med viktige grønndrag, møteplasser, ferdselsårer (gående og syklende) innenfor boligområdene på Silsand og Finnsnes.

Det skal etableres sammenhengende blågrønn struktur med variert vegetasjon og både horisontale og vertikale grønne flater og volumer.

I områder avsatt til blågrønn strukturen er det tillatt å sette i verk tiltak som bidrar til å trygge skolevei, fremme lek og allment friluftsliv, eksempelvis lekeplasser, stier, turløyper, lysløype med ulik grad av opparbeiding, snarveier, gapahuker, bålplasser, skatepark, sykkelpark, skøytebane mm, samt parkeringsplasser i tilknytning til løypestart og utfartsområder.

I området tillates oppsett av mindre bygg/anlegg/installasjoner der BYA og/eller BRA ikke overstiger 50 m² uten plankrav. Det tillates kun bygg/anlegg som fremmer området bruk. Tillatelse til tiltak i blågrønn strukturen gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, og etter at direkte berørte kommunale og regionale myndigheter har fått anledning til uttalelse.

8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LNFR; jfr. pbl § 11-11

Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift, omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.

I LNFR område er det ikke tillatt å føre opp tiltak etter pbl § 1-6, eller fradele tomter til utbyggingsformål, som ikke er tilknyttet stedbunden næring land- og skogbruk, allment friluftsliv formål eller reindriftsnæringen.

Stedbunden næring er bygninger anlegg eller virksomhet som det av hensyn til driften av landsbruks- og reindriftsnæringen er nødvendig å plassere på stedet.

Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av et landbrukseiendommens eget ressursgrunnlag vil også kunne inngå i landsbruksbegrepet.

Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv vil også være tillatt dersom det ikke strider mot formålet. Andre tiltak må vurderes planmessig eller som dispensasjon.

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone; jfr. pbl § 11-11

9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Sjøarealet innenfor kommunedelplanens grenser som ikke er merket med påskrift er satt av til område for bruk og vern av sjø og vassdrag. Områdene kan nyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv.

Bruk av område og tiltak må vurderes opp mot arealformål og bestemmelser fastsatt i kommuneplan for sjøområde som gjelder til en enhver tid.

Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne og farvannsloven.

Myndigheten kan settes krav til utredning av naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter på land, på sjøen og i vassdraget.

Tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

Gisundets høye visuelle egenverdi skal bevares. Det skal legges til rette for et allsidig sammensatt havnemiljø.

9.2 Småbåthavn

Formålet tillater havnefasilitet for småbåter.

9.3 Friluftsområde i sjø

Friluftsområde i sjø skal være tilgjengelig for allmennheten.

9.4 Ferdsel

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel, skal begrenset mest mulig.

9.5 Inngrep i vassdrag

Ved nye/utvidede vannuttak og andre vassdragsinngrep forelegges sakene NVE (vassdragsmyndighet).

9.6 Vannforskriften / vannressursloven

Nye aktiviteter eller inngrep som berører vannforekomster må behandles etter kravene i Vannforskriftens § 12.

Vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade/ulempe for allmenne interesser i vassdrag/sjø må ha tillatelse etter vannressursloven, evt. konsesjon fra vassdragsmyndigheten. Dette gjelder også nye og økte vannuttak.

10. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER; jfr. pbl § 11-8

Retningslinjer

Intensjonen med hensynssoner er å vise hensyn og restriksjoner som har vesentlig betydning for bruken av et areal, uavhengig av arealformålet. Hensynssoner kan være knyttet til naturgitte eller lovregulerte forhold, eller gi krav til dokumentasjon, kvalitet og utforming.

10.1 Faresone høyspenningsanlegg H 370

Byggegrense langs hovednett for elforsyning er innarbeidet i hensynssone i kommunedelplanen. Byggegrensen skal måles 12 m fra masterekkenes senterlinje (luftspenn). Det er ikke tillatt å etablere tiltak for permanent beboelse og opphold i sonen. Ny og/eller midlertidig bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssonen. Ved plan eller tiltak innenfor hensynssonen skal netteieren høres.

10.2 Hensynssone – krav til infrastruktur; H 410

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for ny / endret veiføring for å sikre bedre framkommelighet og økt trafiksikkerhet. Veieieren skal høres før alt inngrep kan skje.

10.3 Nedslagsfelt drikkevannskilder; H 110

Innenfor sonene må det ikke iverksettes tiltak eller arealbruk som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten i området eller utgjøre alvorlige kilder for forurensing. Innenfor nedbørsfelt er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann; fj. Drikkevannsforskriften.

10.4 Hensynssone for kartlagte aktsomhetsområder naturfare, H 310

Innenfor hensynssone aktsomhetsområder for snøskred og steinsprang samt jord- og flomskred tillates ingen utbygging/etablering av tiltak og anlegg før en faglig kvalifisert skredfarevurdering kan dokumentere tilfredsstillende sikkerhet i hht. Sikkerhetskravene som stilles i forskrift som gjelder til en enhver tid.

Ved utarbeiding av plan og ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal det foreligge dokumentasjon på at byggegrunnen er sikker jfr kravene som stilles i forskrift som gjelder til en enhver tid. Sikkerhet mot naturfare utredes i samsvar med NVEs veileder.

Retningslinjer

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging samt planarbeidelse innenfor hensynssonen skal man vise aktsomhet i forhold til mulig løsmasse- og snøskred samt steinsprang. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og leirområder under marine grenser der det kan finnes soner med skredfarlig leir. Erosjonsfare langs elve- og bekkeløp skal hensyntas i planlegging og ved tiltak.

Gjeldende kartgrunnlag for vurdering av denne type naturpåkjenninger er NVEs aktsomhetskart for snø- og steinsprang, jord- og flomskred samt NGI løsmassekart.

Aktsomhetskartene viser mulige fareområder, og kartene sier ikke noe om sannsynlighet for hendelse. Ved plan og tiltak skal det foretas konkrete vurderinger.

10.5 Hensynssone landbruk, H 510

Arealer innenfor hensynssone landbruk har et særskilt vern mot nedbygging av dyrka- og dyrkbar jord. Tiltak som ikke ha landbruk som formål er ikke tillatt innenfor hensynssonen.

10.6 Hensynssone der gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, H 910

Sone der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde framgår av plankartet.

11. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelser

Støysonekart

12. Reguleringer som skal oppheves gjennom vedtak av kommunedelplan

PLANNUMMER	PLANNAVN
67	Reguleringsplan område Trollvik skole
173	Reguleringsendring barnehage i reg.plan område Trollvik skole
227	Reguleringsplan del av eiendommen gnr 43 bnr 11, Trollvik
228	Reguleringsplan for boligfelt på del av eiendommen Eliasheimen 43/15, Trollvik
228,1	Reguleringsendring for boligfelt på del av eiendommen Eliasheimen 43/15, Trollvik
245	Reguleringsplan gnr 43 bnr 337 i Trollvik
282	Reguleringsplan Storelva, Leiknes
296	Reguleringsplan Trollvikøyra boligfelt
298	Reguleringsplan for Lavollen boligfelt
315	Reguleringsplan Blomlia boligfelt

PLANNUMMER	PLANNAVN
63,64	Reguleringsplan Sandvika - Finnfjordbotn
108	Reguleringsendring Sandvika - Finnfjordbotn, endring VEG 12, Sk ogen
120	Reguleringsendring Skogen 1, nå kalt Mellomlia
120,1	Reguleringsendring felt F i reg. plan Mellomlia
120,3	Reguleringsendring i reg. plan Mellomlia
128	Reguleringsendring Sandvika - Finnfjordbotn, endring VEG 12, Sk ogen
129	Reguleringsendring Sandvika - Finnfjordbotn, ny RV86
140	Reguleringsendring felt F i reg.plan Mellomlia
154	Reguleringsendring RV86 Hamna - Botnhågen
190	Reguleringsendring felt J i reg.plan Mellomlia
230	Reguleringsendring tomteinndeling og lekeplass, felt C/D/F i reg.plan Mellomlia
231	Reguleringsplan Sandvikelva nedre del
231,1	Reguleringsendring i reg.plan "Sandvikelva nedre del"

242	Reguleringsendring Skogen 1, nå kalt Mellomlia. Endring av felt G+kjørevei til Tiurveien
242,1	Reguleringsendring av reg.endring "Skogen 1, nå kalt Mellomlia. Endring av felt G+kjørevei til Tiurveien"
257	Reguleringsendring for trafo/lekeplass i reg.plan Mellomlia - oppsetting av gjerde rundt trafo
260	Reguleringsendring eiendommen gnr 46 bnr 543 i reguleringsplan Sandvika - Finnfjordbotn
268	Reguleringsendring eiendommene gnr 46 bnr 441/ 417 i Mellomlia
330	Reguleringsplan Svaleveien boligfelt

PLANNUMMER	PLANNAVN
5	Reguleringsplan for Stormyra
E5	Reguleringsendring "Tun 13" i Stormyra
13	Reguleringsplan for boligfeltet Lunde
E13	Reguleringsendring gnr 46 bnr 224/225 i reg.plan Lunde
E13,1	Reguleringsendring tilleggsareal til boligtomter i Lundefeltet
18	Reguleringsplan for Lenvikstrand gnr 46 bnr 132
E18	Reguleringsendring av tomt nr 19-22, Botndalen, Lenvikstrand
57	Reguleringsendring "Naust 9" i reg.plan Sandvika - Finnfjordbotn
61	Reguleringsplan Finnfjordbotn
61,1	Reguleringsendring "Gnr 61 bnr 1 del av felt B1" i reg.plan Finnfjordbotn
74	Reguleringsplan Fagernes, Finnfjordbotn
77	Reguleringsendring Storvika, Finnfjordbotn
79	Reguleringsendring for del av "Stormyra 1"
80	Reguleringsplan gangvei Kleiva - Finnfjordbotn"
84	Reguleringsendring Kleiva
92	Reguleringsendring for "Tun 25" i reg.plan Stormyra
113	Reguleringsendring Botndalen
117	Reguleringsendring for "Tun 27" i reg.plan Stormyra
130	Reguleringsplan for Industriområde Botnhågen
152	Reguleringsendring industritomt gnr 47 bnr 1 i reg.plan Finnfjordbotn
160	Reguleringsendring "Felles tun nr. 13" i reg.plan Stormyra
177	Reguleringsplan Storvika, Finnfjordbotn
208	Reguleringsendring "Adkomst og tomteareal - industriområde Botnhågen"
264	Reguleringsendring "Del av Leiren boligfelt" i reg.plan Finnfjordbotn
297	Skibakken boligfelt
297-1	Mindre reguleringsendring i reg. plan Skibakken boligfelt

PLANNUMMER	PLANNAVN
8	Reguleringsplan "Silsand"
17	Reguleringsendring "GS veg RV86 friområde 1,2,3,6,7,8" i reg.plan Silsand
24	Reguleringsplan "Silsand sør"
44	Reguleringsplan "Silsand nord"
45	Reguleringsendring "Bensinstasjon industriområde" reg.plan Sils and
50	Reguleringsendring "Tomt 58 og Lek 5" i reg.plan Silsand nord
51	Reguleringsplan "Silsand mellom"
E51	Reguleringsendring "Justering av veg André" i reg.plan Silsand mellom
53	Reguleringsendring "Veg i industriområde" reg.plan Silsand
59	Reguleringsendring "Del av gnr 60 bnr 2" i reg.plan Silsand del av felt B3
62	Reguleringsendring "Felt 01" i reg.plan Silsand
66	Reguleringsendring "Del av gnr 60 bnr 20" i reg.plan Silsand
69	Reguleringsendring "Del av felt B7" i reg.plan Silsand
70	Reguleringsplan "Silsand del av felt B3"
72	Reguleringsendring "Felt 01B" i reg.plan Silsand
101	Reguleringsendring "Felt F1" i reg.plan Silsand
115	Reguleringsendring "Avkjørsel RV86" i reg.plan Silsand
116	Reguleringsendring "Eiendom gnr 60 bnr 38 felt F1" i reg.plan Silsand
122	Reguleringsendring "Felt B1" i reg.plan Silsand
136	Reguleringsendring "Forretningsområde, tomt 94/95" i reg.plan Silsand nord
138	Reguleringsendring "Felt B9" i reg.plan Silsand
142	Reguleringsendring "Tomter 77- 81" i reg.plan Silsand nord
151	Reguleringsendring "Friområde 1" i reg.plan Silsand nord
155	Reguleringsendring "Felt B5-B6 sør for Gisundbrua" i reg.plan Silsand
157	Reguleringsendring "Eldresenter Silsand-friområde 3" i reg.plan Silsand
159	Reguleringsendring "Park/Bolig" i reg.plan Silsand mellom
162	Reguleringsendring "Tomt 77" i reg.plan Silsand nord
170	Reguleringsendring "Friområde-bolig gnr 60 bnr 154-friområde 2" i reg.plan Silsand
174	Reguleringsendring "Tomtestørrelse i felt B10" i reg.plan Silsand mellom
176	Reguleringsendring "Senja sjømotell" i reg.plan Silsand
179	Reguleringsendring "Eiendom 60/344-jordbruksområde" i reg.plan Silsand nord
182	Reguleringsendring "Gnr 60 bnr 132/140 - felt B17" i reg.plan Silsand
E182	Reguleringsendring "FA gnr 60 bnr 132/140 - felt B17" i reg.plan Silsand
183	Reguleringsendring "Silsand Auto" i reg.plan Silsand
185	Reguleringsendring "Felt B12 og B14" i reg.plan Silsand mellom
E185	Reguleringsendring "Rekkehusbebyggelse" i reg.plan Silsand mellom
186	Reguleringsendring "Senja sjømotell" i reg.plan Silsand
193	Reguleringsplan "Utvidelse av Silsand mellom"
194	Reguleringsendring "Fortau" i reg.plan Silsand sør
E194	Reguleringsendring "Fortau/busslommer" i reg.plan Silsand sør
207	Reguleringsendring "Lekeplass 3" i reg.plan Silsand del av felt B3
217	Reguleringsendring "Felles park og veg 1" i reg.plan Silsand sør
E217	Reguleringsendring "Reg.bestemmelser" i reg.plan Silsand sør
220	Reguleringsplan "Boligfelt for område mellom Silsand Sør og Silsand mellom"
236	Reguleringsendring "Tilleggsareal/park, dagshjemtomt" i reg. plan Silsand nord
238	Reguleringsplan "Grendefelt v/Troms Kraftforsyning"
243	Reguleringsendring "Adkomstveg 59/101-102-103" i reg. plan Silsand mellom"

254	Reguleringsendring "Fortau veg 3 (Hallveien)" i reg. plan Silsand Nord og Silsand
258	Reguleringsendring "Gangveg 1" i reg. plan Silsand sør
265	Reguleringsendring "Felt B10-felles avkjørsel/tomter" i reg. plan Silsand mellom
266	Reguleringsendring "Gangveg 8 v/Furumo" i reg. plan Silsand mellom
271	Reguleringsendring "Garasjeplassering" i reg. plan Silsand sør
283	Reguleringsendring "Naustveien 17 AS gnr 60 bnr 231" i reg. plan Silsand
290	Reguleringsendring "Veikroa Silsand" i reg. plan Silsand
294	Reguleringsplan "Psykiatrisk senter Midt Troms"
304	Reguleringsplan "Økobygd"
308	Reguleringsplan "Boligområde Nordmark gnr 60 bnr 26 m.fl."
313	Reguleringsendring "Fysikalsk klinikk" i reg. plan Silsand og Silsand mellom
317	Reguleringsendring "Forretninger/kontorer" i reg. plan Silsand
318	Reguleringsendring "Rogneveien" i reg. plan Silsand
321	Reguleringsendring "Furumoen barnehage" i reg. plan Silsand
324	Reguleringsplan "Nordlund"
326	Reguleringsendring *mangler navn*
BP1	Bebyggelsesplan "Eldresenter Silsand"
BP2	Bebyggelsesplan "Felt B1, B2 og B4 i reg. planutvidelse av Silsand mellom"