



# Kommuneplanens arealdel

2015 - 2025

Gáivuona suohkan  
Kåfjord kommune



*Foto: Andreas Einevoll*

Vedlegg 1

## Planbestemmelser og retningslinjer



## Innhold

1	Innledning.....	4
2	Generelle bestemmelser.....	4
2.1	Planens formål.....	4
2.2	Planens rettsvirkning.....	4
2.2.1	Forholdet til særlover.....	4
2.2.2	Grunnlag for planbestemmelser.....	5
2.2.3	Retningslinjer.....	5
2.3	Plankrav.....	5
2.3.1	Generelt plankrav.....	5
2.4	Planer som fortsatt skal gjelde.....	5
2.4.2	Formål som fortsetter å gjelde.....	6
2.5	Krav til reguleringsplaner og søknadsppliktige tiltak.....	7
2.5.1	Saksgang.....	7
2.5.2	Planbeskrivelse.....	8
2.5.3	Stedsutvikling.....	9
2.5.4	Barn og unges interesser.....	9
2.5.5	Byggeskikk og estetikk.....	9
2.5.6	Demografiske forhold.....	9
2.5.7	Folkehelse.....	9
2.5.8	Friluftsliv.....	10
2.5.9	Landskap, natur og kultur.....	10
2.5.10	Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø.....	11
2.5.11	Lokalklima.....	12
2.5.12	Miljøvennlig energiforsyning.....	12
2.5.13	Naturressurser.....	12
2.5.14	Samfunnssikkerhet.....	13
2.5.15	Sosial infrastruktur.....	17
2.5.16	Teknisk infrastruktur.....	18
2.5.17	Trafikkforhold.....	18
2.5.18	Universell utforming.....	18
2.5.19	Verneverdier.....	19
2.5.20	Gjennomføring/utbyggingsavtaler.....	19
3	Bebyggelse og anlegg.....	19
3.1	Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav.....	19
3.1.1	Rekkefølgekrav og krav til tekniske anlegg og infrastruktur.....	19

3.1.2	Veg .....	20
3.1.3	Estetisk utforming, landskapstilpasning og kulturmiljø .....	20
3.2	Boligbebyggelse .....	21
3.2.1	Minste uteoppholdsareal .....	21
3.2.2	Næringsvirksomhet på boligeiendom .....	22
3.3	Fritidsbebyggelse .....	22
3.3.1	Fritidsbebyggelse .....	22
3.3.2	Utnyttelsesgrad og tomtestørrelse .....	22
3.3.3	Eksisterende, lovlig oppført fritidsbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplan eller områder avsatt til LNFR-spredd bebyggelse .....	23
3.4	Fritids- og turistformål .....	23
3.4.1	Turistanlegg, parkeringsplasser mm .....	23
3.4.2	Fritids- og turistanlegg ved Miessevarre .....	23
3.5	Råstoffutvinning .....	25
3.5.1	Krav om detaljplan .....	25
3.6	Grav- og urnelunder .....	25
3.6.1	Gravplasser .....	25
4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	25
4.1	Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg m.m. ....	25
4.1.1	Generelt .....	25
4.1.2	Overføringsanlegg/kabler .....	26
4.1.3	Master .....	26
5	Grønnstruktur .....	26
5.1	Generelt om grønnstrukturområder .....	26
5.1.1	Plankrav og unntak fra plankrav .....	26
5.2	Friområder og lekeplasser .....	26
5.2.1	Om formålet .....	26
5.2.2	Generelle kriterier .....	27
5.2.3	Norm for utforming av lekeplasser .....	28
6	Landbruks- natur- og friluftsmål, samt reindrift .....	28
6.1.1	LNFR .....	28
6.1.2	Eksisterende bebyggelse i LNFR .....	28
6.1.3	Dispensasjon i LNFR områder .....	28
7	Sjø, vassdrag og strandsone .....	30
7.1	Områder i og langs vassdrag .....	30
7.1.1	Forbud og plankrav langs vassdrag .....	30

7.2	Områder i og langs sjø.....	31
7.2.1	Generelt .....	31
7.2.2	100-metersbeltet langs sjø .....	31
7.2.3	Marinaer, kaier, flytebrygger og båtopptrekk (fritidsformål) .....	32
7.2.4	Naustbebyggelse.....	32
7.2.5	Særskilt om naust (fritidsformål).....	33
7.2.6	Småbåthavn .....	33
8	Hensynssoner.....	33
8.1	Sikrings, støy- og faresoner.....	33
8.1.1	Fareområder.....	34
8.1.2	Potensielle snø- og steinskred H310.....	34
8.1.3	Oppskyllingshøyde flodbølge fra fjellskred Nordnes H320 .....	35
8.1.4	Flomfare i øvrige vassdrag .....	35
8.1.5	Drikkevannkilder og nedslagsfelt.....	35
8.2	Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.....	36
8.2.1	Elvekorridor langs verna vassdrag .....	36
8.2.2	Områder og anlegg i reindriften .....	36
8.2.3	Kulturlandskap .....	36
8.2.4	Kjerneområde landbruk .....	37
8.3	Sone for båndlegging.....	37
8.3.1	Byggegrense mot sjø .....	37
8.3.2	Fri sikt langs offentlig vei – H 190.....	37
8.3.3	Sikringssone kulturminner H 190.....	37
8.4	Sone hvor gjeldene reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.....	38
8.4.1	Planer som fortsatt skal gjelde.....	38

## 1 Innledning

Kommuneplanens arealdel består av 3 deler, planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser med retningslinjer. Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk i kommunen og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven pbl § 1-6.

Det er kun plankartet og bestemmelsene som er juridisk bindende for arealbruk i Kåfjord kommune i planperioden. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men kan gi visse føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser i den daglige saksbehandlingen.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan for arealbruk i kommunen i planperioden. Planbestemmelsene til arealdelen vil derfor være utformet på et overordnet nivå og vil ha en lavere detaljeringsgrad enn det som vil kreves av detaljreguleringsplaner og områdereguleringer.

Hovedhensikten med planbestemmelsene og retningslinjene er å styre fremtidig arealbruk i en ønsket retning som ivaretar hensynet til ulike naturfarer, bærekraftig arealbruk og den samfunnsutviklingen som er ønsket.

## 2 Generelle bestemmelser

### 2.1 Planens formål

Gjennom langsiktig og målrettet arealdisponering skal kommuneplanens arealdel balansere hensynene til bruk og vern av arealene i Kåfjord kommune.

### 2.2 Planens rettsvirkning

Bestemmelsene er knyttet til plankart datert 08.06.2016. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser er rettslig bindende for arealdisponeringen i Kåfjord kommune.

#### 2.2.1 Forholdet til særlover

Jord- og skogloven gjelder uavkortet inntil det foreligger godkjent område- eller detaljreguleringsplan.

Kulturminneloven gjelder uavkortet for foreslått arealbruk og nye utbyggingstiltak inntil kulturvernmyndighetene (Sametinget, Tromsø Museum og fylkeskommunens kulturetat) har godkjent tiltaket. Dersom det under arbeid i marken skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeid stanses og melding sendes til kulturvernmyndighetene.

For tiltak knyttet til sjø og kystsone må disse avklares mot havne- og farvannslovens bestemmelser i tillegg til PBL.

Naturmangfoldloven med forskrifter skal legges til grunn for all planlegging av arealbruk.

## 2.2.2 Grunnlag for planbestemmelser

Grunnlaget for planbestemmelser er følgende paragrafer i plan- og bygningsloven:

- § 11-8 Bestemmelser til hensynssoner
- § 11-9 Generelle planbestemmelser til kommuneplanens arealdel
- § 11-10 og § 11-11 Bestemmelser til de enkelte arealformål i arealdelen

## 2.2.3 Retningslinjer

Bestemmelsene er supplert med retningslinjer i dokumentet. Retningslinjer er ikke juridisk bindende og kan dermed ikke benyttes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Retningslinjene forklarer og utdyper bestemmelsene, og gir en bedre og mer helhetlig grunnlag for avveining og beslutning som skal gjøres i videre planarbeid og ved behandling av enkeltsaker.

## 2.3 Plankrav

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>2.3.1 Generelt plankrav</b> Tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan.  Jf. pbl. § 11-9, pkt. 1.</p>	<p><b>Generelt plankrav i PBL.</b> 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 bl.a. bli aktuelt i tilfeller hvor fortetting/utnyttingsgrad bør vurderes nærmere, eller hvor tiltaket antas å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.</p> <p><b>Områder med plankrav</b> <u>Detaljplankrav:</u> Hvorvidt det skal kreves en samlet plan for området, eller flere mindre planer (eksempelvis for noen eiendommer som danner en naturlig enhet), vurderes i forbindelse med oppstartsmøtet. Jf. pbl. § 12-1, 3. ledd.</p>

## 2.4 Planer som fortsatt skal gjelde

2.4.1.1.1 Bestemmelser			2.4.1.1.2 Retningslinjer
H910_1	Elvegropa, Nordmannvik 5/1 og 4	Hyttfelt	<b>Planer som fortsetter å gjelde</b> Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsetter å gjelde etter vedtak av kommuneplanens arealdel er vist på
H910_2	Seidigenta, 5/2 og 3	Sjøbuer, hyttfelt	
H910_3	Birtavarre	Omlegging av E6	

H910_4	Skardalen	Innhugg til Skardalstunellen	plankartet med egen hensynssone – H 910. Jf. pbl. § 11-8, pkt. f)	
H910_5	Samuelsberg	Områderegulering		
H910_6	Øvermyra, 30/15	Småhusbebyggelse		
H910_7	Djupvik	Kommunedelplan		
H910_8	Nordmannvik 5/1 og 4	Sjøbuer		
H910_9	Kåfjordbergan 6/7 og 9	Masseuttak		
H910_10	Numedal 9/2 og 18	Masseuttak		
H910_11	Numedalsneset 10/44	Hyttefelt		
H910_12	Birtavarre II	Boligfelt		
H910_13	Birtavarre Sentrum	Sentrumspan		
H910_14	Bjørkholt	Boligfelt		
H910_15	Myrsethmelen 21/2 og 10	Masseuttak		
H910_16	Løkvoll III	Boligfelt		
H910_17	Løkvoll 29/8	Infiltrasjonsanlegg		
H910_18	Moen	Offentlig formål, småhus bebyggelse		
H910_19	Mortenstealli 30/15	Hyttefelt og masseuttak		
H910_20	Nordnes-Mannalden SVV	Tunnel E6		
H910_21	Huppasbergan SVV	Tunnel E6		
<p><b>2.4.2 Formål som fortsetter å gjelde</b> Følgende formål som er vedtatt gjennom tidligere opphevede reguleringsplaner skal fortsette å gjelde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggelinjer</li> <li>• Avkjørsler/fellesavkjørsler</li> <li>• Fareområder</li> </ul> <p>Jf. pbl. §§ 11-8, pkt. f) og 11-9, pkt. 5</p>				<p><b>Formål som fortsetter å gjelde</b> Denne planinformasjonen er for detaljert til å vises tydelig på papirkartet, men framkommer i planbasen/digital kartversjon.</p>

## 2.5 Krav til reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak

Bestemmelser	Retningslinjer
2.5.1 Saksgang	<p><b>Forhåndskonferanse (pbl. § 12-3)</b></p> <p>For alle planforslag skal det gjennomføres en forhåndskonferanse mellom tiltakshaver og kommunens administrasjon. Tiltakshaver får tilbakemelding om forholdet til overordnet planverk og en vurdering av muligheter og utfordringer, deriblant eventuelle krav til planprogram/konsekvensutredninger. I Kåfjord kommune vil alle forslag til ny arealbruk forelegges en forhåndsvurdering i det faste utvalget for plansaker. Hensikten er at man på et tidlig stadium får signal om tiltaket er i samsvar med politiske ønsker for arealdisponeringen i kommunen.</p> <p><b>Varsel om oppstart (pbl. § 12-8)</b></p> <p>Tiltakshaver plikter å varsle oppstart av planprosessen etter kravene i Pbl. § 12-8. Kunngjøringen gjøres også kjent på kommunens hjemmeside. Referat fra oppstartsmøtet legges ved varsel om oppstart.</p> <p><b>1. gangs behandling (pbl. §§ 12-10 og 12-11)</b></p> <p>Når planforslaget er utarbeidet iht. de krav som denne veiledningen og kravene i plan og bygningsloven, vil planforslaget legges fram til 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker. Farevurderingene skal være gjort, og eventuelle geotekniske undersøkelser gjennomført, før planen oversendes kommunen. Dersom det faste utvalget for plansaker ikke finner grunn til å fremme forslaget, skal tiltakshaver underrettes med brev og de rettigheter vedkommende har.</p> <p><b>Offentlig ettersyn (pbl. § 12-10)</b></p> <p>Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i tråd med kravene i pbl. § 12-10-. Kunngjøringen gjøres også kjent på kommunens hjemmeside.</p> <p><b>Merknadsbehandling (2. gangs behandling)</b></p> <p>Alle innkomne merknader beskrives, vurderes og innstilles med forslag til vedtak. Dette arbeidet gjøres av administrasjonen, dersom ikke annet er bestemt. Det faste</p>



	<p>utvalget for plansaker gir innstilling til kommunestyret.</p> <p>NB! Dersom innspillene medfører at planforslaget blir vesentlig endret, kan det være behov for å legge forslaget ut på ny høring.</p> <p><b>Behandling i kommunestyret (pbl. 12-12)</b> Kommunestyret skal fatte vedtak senest 12 uker etter at saken er ferdigbehandlet. Kommunestyret kan sende saken tilbake for ny behandling, eventuelt med retningslinjer.</p> <p><b>Kunngjøring av vedtak</b> Vedtaket kunngjøres og det gis opplysninger om klageadgang (jf. § 1-9).</p>
<p><b>2.5.2 Planbeskrivelse</b> <u>Planbeskrivelse:</u> Planbeskrivelse til nye område- og detaljplaner skal redegjøre for de plantema og krav som er spesifisert i pkt. 2.5.3 – 2.5.20. Krav til ev. avbøtende tiltak skal innarbeides i planenes bestemmelser.</p> <p style="text-align: right;">Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Plandokumentene</b></p> <p><b>Generelt</b> Reguleringsplaner skal kun bestå av tre dokumenter, hvorav kun de to første har rettskraft:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kart</li> <li>2) Bestemmelser</li> <li>3) Planbeskrivelse</li> </ol> <p>Alle utredninger, temakart, illustrasjonsmateriale m.m. som ikke er en del av juridisk bindende kart og bestemmelser skal innarbeides i planbeskrivelsen.</p> <p><b>Kommunens maler</b> Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal Kåfjord kommunes maler benyttes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mal for oppstartsmøte</li> <li>• Mal for planbeskrivelse, inkl. ROS- analyse i henhold til pbl. § 4-3.</li> <li>• Ev. andre maler/standarder f.eks. hentet fra <a href="http://www.miljokommune.no">www.miljokommune.no</a>.</li> </ul> <p><b>Digital planfremstilling</b> Alle plandokumenter skal foreligge på digitalt format. Private planer som fremmes til offentlig ettersyn skal sendes inn i både pdf-format og på redigerbart format. Se spesifisering under.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankartet skal utarbeides i SOSI-format.</li> <li>• Øvrig plandokumenter utarbeides i et redigerbart format, fortrinnsvis i Word.</li> </ul>

	Jf. pbl. § 2-1.
<p><b>2.5.3 Stedsutvikling</b> Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til lokal stedsutvikling i distrikt, nærområde og bygder. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Overordnede føringer</b> De overordnede føringene finnes i kommuneplanens samfunnsdel</p>
<p><b>2.5.4 Barn og unges interesser</b> Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Kommunen krever en særskilt beskrivelse i planer om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plassering, utforming og størrelse av lekearealer.</li> <li>• Sikker skoleveg: gang- og sykkelvegnett, krysninger av veg og kollektivtransport.</li> <li>• Sti/snarveg.</li> <li>• Korridor i grøntarealer.</li> <li>• Sikring av arealer mot sjøfront, fyllinger, deponier o.l.</li> </ul> <p>Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Barn og unge - veiledningsmateriale</b> I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper som bl.a. Ungdomsråd og ungdomskontakt jf. pbl. § 5-1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RPR for barn og planlegging.</li> <li>• MDs Rundskriv T-2/08.</li> <li>• Temaveileder for barn/unge i planleggingen.</li> </ul> <p>Disse finnes på <a href="http://www.planlegging.no">www.planlegging.no</a>.</p>
<p><b>2.5.5 Byggeskikk og estetikk</b> a) Tiltak og planer skal utformes i tråd med retningslinjer gitt i gjeldende reguleringsplan. b) Skilt og reklame: Tidligere vedtatte skiltvedtekter gjelder nå som bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Jf. pbl. § 11-9, pkt. nr. 5, 6 og 8.</p>	<p><b>Byggeskikkveileder</b> Kåfjord kommune har ingen byggeskikkveileder per i dag for kommunen som helhet.</p>
<p><b>2.5.6 Demografiske forhold</b> Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	
<p><b>2.5.7 Folkehelse</b> Nye tiltak og planer skal legge til rette for bedre folkehelse. Tiltak som boligutbygging utløser krav om at fysisk, biologisk, kjemisk og sosialt miljø utredes. Her refereres det til kap. 3 i folkehelseloven. Jf. også tema under samfunnsikkerhet. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Veiledningsmaterieell</b> Temaer som skal belyses i detaljplan er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trygge gang og sykkelveier</li> <li>• Lekeplasser, aktivitetstilbud</li> <li>• Sosiale arenaer</li> <li>• Kulturell og åndelig stimulering.</li> </ul> <p>En rekke miljøforhold har effekt på helsen. Eksempler er drikkevannskvalitet, luftkvalitet, grad av støy, sykkelvegnett og</p>

	<p>kvaliteter ved nærmiljøet som tilgang til friområder, friluftsområder osv. På følgende nettadresse finnes tilgjengelig veiledningsmateriale og sjekklister ift. folkehelse: <a href="http://helsedirektoratet.no/folkehelse/folkehelsearbeid/helse-i-plan/Sider/default.aspx">http://helsedirektoratet.no/folkehelse/folkehelsearbeid/helse-i-plan/Sider/default.aspx</a></p>
<p><b>2.5.8 Friluftsliv</b> Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Veiledningsmaterieell</b></p>
<p><b>2.5.9 Landskap, natur og kultur</b> Natur- og kulturlandskap skal ivaretas og forvaltes slik at kvalitetene i landskapet styrkes. I spesielt verdifulle områder skal viktige kulturlandskapskvaliteter sikres gjennom en restriktiv holdning til inngrep i form av faste eller flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg. Ved oppføring av nye bygninger eller installasjoner skal det tas særskilt hensyn. <b>a)</b> Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter m.m.) eller kommer i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk. Bebyggelsens lengderetning skal være parallell med kotene – så langt dette bidrar til å legge tiltaket bedre i terrenget (redusere høyde på fundament m.m.). Skjæringer/fyllinger skal unngås. <b>b)</b> Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging. Det er ikke tillatt å fjerne høyverdig furuvegetasjon eller annen representativ, stedegen vegetasjon uten at dette er vurdert og godkjent gjennom plan- eller byggesaksbehandling. <b>c)</b> Viktige leveområder for planter og dyr skal dokumenteres og sikres i størst mulig grad. <b>d)</b> I lokaliserte kulturlandskaps-områder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøtelsesplaner. <b>e)</b> Tiltak skal ikke berøre fredede kulturminner. Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra kulturminne myndighetene før tiltak kan settes i verk, jf. Kulturminnelovens §§ 3,8 og 9 Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8.</p>	<p><b>Naturtypekartlegging</b> Jf. naturbasens registrering av viktige naturtyper, med bl.a. 6 A-lokaliteter (svært viktige) av totalt 53 registrerte lokaliteter per 17.6.2015.</p> <p><b>Biologisk mangfold</b> Informasjon om biologisk mangfold kan finnes på følgende digitale baser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://kart.naturbase.no/">http://kart.naturbase.no/</a></li> <li>• <a href="http://artskart.artsdatabanken.no">http://artskart.artsdatabanken.no</a></li> <li>• <a href="http://www.tromsatlas.no/">www.tromsatlas.no/</a></li> </ul> <p><b>Kartlegging av kulturlandskap</b> Se følgende rapporter/veiledninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kartlegging av jordbrukets kulturlandskap</li> <li>• <a href="http://www.naturbase.no">www.naturbase.no</a> – utvalgte kulturlandskap</li> <li>• Skog og landskap, 3Q-prosjekt</li> <li>• Veileder – Kulturminner, kulturmiljø og landskap (Riksantikvaren)</li> </ul> <p><b>Landskapsbelysning</b> Åsprofiler, landskaps-silhouetter og horisontlinjer skal bevares. Naturgitte og kulturskaptede nøkkelementer som fungerer som blikkfang og særlig historiebærende randsoner og elementer i landskapet, skal bevares og styrkes. Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreget, med naturgitte og kulturskaptede kvaliteter.</p>

<p><b>2.5.10 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø</b></p> <p>Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkelt-anlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing.</p> <p>For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og /eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.</p> <p>Områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap (§11-9 pkt. 7)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.</li> <li>2. Rivning: Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet dersom den etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.</li> <li>3. Ombygging: Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Ved utbedring, reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende.</li> </ol>	<p><b>Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø</b></p> <p>Saker som angår kulturmiljø og bygningsvern av prinsipiell karakter og dispensasjonssaker skal forelegges kulturminnevernet hos fylkeskommunen for uttalelse. Før ombygging eller rivning av eldre SEFRAK registrerte bygninger godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskommunen).</p> <p>I alle bygninger eldre enn 1930 skal fylkeskommunen som kulturminnemyndighet høres mht. restaurering av kledning, fasadematerialer og vinduer.</p> <p>Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at det har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.</p> <p>Dersom verneverdige eller fredete kulturminner eller kulturmiljø berøres av det aktuelle tiltaket, skal regional kulturminneforvaltning uttale seg. Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, vil kulturminneforvaltningen avgjøre om tiltaket vil virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, for eksempel være utilbørlig skjemmende, jf. kulturminneloven § 3.</p>
---	--

<p>4. Tilbygg herunder også endring av tak, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.</p> <p>5. Nybygg kan godkjennes innenfor området under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.</p> <p>6. Eksisterende «utomhusanlegg» og kulturlandskap som veier, brukar, kaianlegg, steingjerder m.m. skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning.</p> <p style="text-align: right;">Jf. pbl. § 11-9, pkt.7.</p>	
<p><b>2.5.11 Lokalklima</b> I forbindelse med alle planer for beboelse og opphold skal forholdet til lokalklima utredes og søkes optimalisert for tiltaket selv og for omgivelsene.</p> <p style="text-align: right;">Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Lokalklima</b> Statistisk materiale om lokalklima (vind, nedbør m.m.) kan hentes ned fra meteorologisk institutt sin klimadatabase: <a href="http://www.eklima.no">www.eklima.no</a></p>
<p><b>2.5.12 Miljøvennlig energiforsyning</b> I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes.</p> <p style="text-align: right;">Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	
<p><b>2.5.13 Naturressurser</b> I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad.</p> <p style="text-align: right;">Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Naturressurser</b> Aktuelle naturressurser kan være løsmasser, mineraler og andre geologiske råstoffer, jord- og skogressurser, vann, marine ressurser m.m. Hensyn til jordbruk, skogbruk og reindrift skal vurderes i alle utbyggingsplaner/tiltak. Det skal legges vekt på å ivareta landbrukets ressursgrunnlag og unngå unødig nedbygging av arealressurser eller påføre næringa driftsmessige ulemper.</p>

	<p>Store sammenhengende arealer må ikke stykkes unødig opp. Arealene skal vurderes uavhengig av eiendomsgrenser.</p> <p>Hensiktsmessig tilkomst til bakenforliggende areal bør vurderes ved all arealbruk.</p> <p>Buffersone bør vurderes. Mot jordbruksareal bør det tas høyde for lukt, støv og støy i forbindelse med gjødsling, høsting og beiting. For skog bør det tas høyde for mangel på utsikt og solinnstråling (kort og lang sikt).</p>
<p><b>2.5.14 Samfunnssikkerhet</b> Hensynet til tema under samfunnssikkerhet skal sikres med krav til detaljkartlegging og forslag om avbøtende tiltak i planforslagets bestemmelser, før utsendelse av reguleringsplan til 1. gangs høring. Det samme gjelder for søknadspåtlitige tiltak hvor forslagsstiller må redegjøre for tilfredsstillende ivaretagelse før søknad leveres.</p> <p><b>a) Flom</b> Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspåtlitige tiltak i nærheten til vassdrag, gjøres en fagkyndig vurdering/utredning av hensyn til flom. Forslag om avbøtende tiltak skal være innarbeidet i planvirkemidlene. NVEs retningslinjer 2:2011, Flaum- og skredfare i arealplanar, skal legges til grunn for vurderingen. En sikkerhetsmargin på +30 cm skal alltid legges til ved praktisk bruk. Kravene i Byggeteknisk forskrift 2010 er dimensjonerende i tillegg til eksisterende flomsonekartlegging og detaljkartlegging forøvrig. Hensynet skal redegjøre for flom i vassdrag, bekker, sjø og innsjø. Skredfare ivaretas av egen hensynssone.</p>	<p><b>ROS-analyse</b> Risiko og sårbarhetsanalyse i henhold til krav i pbl. § 4.3 skal utarbeides i forbindelse med alle nye reguleringsplaner, jf. mal for planbeskrivelse. Utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse på tiltaksnivå skal kartlegge fare og dokumentere ev. avbøtende tiltak, jf. DSB-veileder «samfunnssikkerhet i arealplanlegging». Detaljkartleggingen med ytterlige krav om farevurderinger, undersøkelser, utredninger av fagkyndige og dokumentert forslag om avbøtende tiltak med effekt skal gjennomføres før plan sendes til 1 gangs behandling.</p> <p><b>Flom</b> Sikkerhetsmargin og hensynssoner på henholdsvis 25 meter, 50 meter eller 100 meter på alle store og små vassdrag og bekker er satt for i sikre bebyggelse og tiltak mot erosjon, sørpeskred, løsmassekred, flomskred, flom, isgang. Hendelsene opptrer ulikt, men ofte på samme områder, i vassdrag, bekker og flomløp. Kravene i Byggeteknisk forskrift 2010 er dimensjonerende og NVEs retningslinjer 2:2011, Flaum- og skredfare i arealplanar, skal legges til grunn for vurderingen. ELVISelvenett er kartdata som bør brukes ved detaljplanlegging. I tillegg til stedlig befarig og innhenting av lokale kunnskaper. ELVIS hovedelv: Elvenettverk for hovedvassdragene slik disse er definert i nedbørfeltdatabasen REGINE. I egenskapstabell vises bl.a. vasslengde og -</p>

**b) Flom grunnet overvann**

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak, gjøres en fagkyndig vurdering/ utredning av hensynet til overvannshåndtering. Forslag om avbøtende tiltak skal være innarbeidet i planvirkemidlene. Kravene i Byggeteknisk forskrift 2010 er dimensjonerende og NVEs retningslinjer 2:2011, Flaum- og skredfare i arealplanar, skal legges til grunn for vurderingen.

**c) Erosjon og massetransport**

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak i nærhet til små og store vassdrag gjøres en fagkyndig vurdering/ utredning av hensynet til erosjon og massetransport. Forslag om avbøtende tiltak skal være innarbeidet i planvirkemidlene. Flom- og erosjonsfare skal vurderes i henhold til TEK10 § 7-2. Erosjonsfare ivaretas av hensynssone, jf. pkt. 8.

**d) Løsmasseskred og flomskred**

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak i aktsomhetsområde for skred, gjøres en fagkyndig vurdering/ utredning av hensynet til jord, flom- og kvikkleireskred. Forslag om avbøtende tiltak skal være innarbeidet i planvirkemidlene. Skredfare skal vurderes i henhold til TEK10 § 7-2. Skredfare ivaretas av hensynssone, jf. pkt. 8.

areal samt vassdragsnummer for overordnet nedbørfelt.

ELVIS elvenett: Det komplette elvenettverket; alle vassdragsstrekninger med løpenummer. I egenskapstabell vises bl.a. løpenummer, vassdragsnummer, innsjønummer, navn, lengde og kode for vannforekomst (EUs vanddirektiv)

[www.atlas.nve.no](http://www.atlas.nve.no)

**Erosjon**

Vann fører med seg både faste og oppløste partikler. Det er viktig at bebyggelse sikres mot utgravninger der små og store vassdrag, samt flomløp er kartlagt. ELVISelvenett og løsmassekart fra NGU er kartdata som bør brukes ved detaljplanlegging. I tillegg til stedlig befaring og innhenting av lokale kunnskaper. Kravene i Byggeteknisk forskrift 2010, er dimensjonerende og NVEs retningslinjer 2:2011, Flaum- og skredfare i arealplanar, skal legges til grunn for vurderingen. Skredfare ivaretas av egen hensynssone.

[www.atlas.nve.no](http://www.atlas.nve.no)

**Løsmasseskred og flomskred**

Kravene i Byggeteknisk forskrift 2010, er dimensjonerende og NVEs retningslinjer 2:2011, Flaum- og skredfare i arealplanar, skal legges til grunn for vurderingen.

Skredfare ivaretas av egen hensynssone der eksisterende kartlegging er utført. Hensynet til områdestabilitet skal utredes på samme nivå i de tilfeller hvor byggegrunnen antas å være usikker i forhold til fare for setningsskader

ELVIS elvenett og løsmassekart fra NGU er kartdata som bør brukes ved detaljplanlegging. I tillegg til stedlig befaring og innhenting av lokale kunnskaper.

**e) Snø- og steinskred**

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kreves det nærmere undersøkelser av skredfaren i aktsomhetsområder og innenfor hensynssonene. I aktsomhetsområde for snø- og steinskred tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Skredfaren skal vurderes i henhold til sikkerhetskrav i TEK 10 § 7-3.

**f) Steinsprang**

I aktsomhetsområde for steinsprang tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Fare for steinsprang skal vurderes i henhold til TEK 10 § 7-3.

**g) Kvikkleireskred:**

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak under marin grense, gjøres en fagkyndig vurdering/utredning av hensynet til områdestabilitet. Forslag om avbøtende tiltak skal være innarbeidet i planvirkemidlene. Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i grunnen utredes særskilt, i henhold til *TEK 10 § 7.1 Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger og pbl. § 28-1. Byggegrunn, miljøforhold mv.* Stabilitet er spesielt viktig å utrede/dokumentere under marin grense. Behovet for å utrede *områdestabilitet* må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Som marin grense regnes i denne sammenheng: + 80 moh. I sone hvor det er gjort undersøkelser som viser funn legges det ned hensynssone. Fare for kvikkleire og usikker byggegrunn skal vurderes i henhold til TEK 10 § 7-1.

**Kvikkleireskred**

Det er viktig at man ved alle typer terrenginngrep og utbygging viser aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder også ved mindre tiltak som graving og utfylling av masser (grøfting, bakkeplanering, vegbygging herunder også skogsveier). I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire eller annen type leirholdig grunn i planområdet må også områdestabiliteten dokumenteres. Undersøkelser skal være gjennomført og dokumentert før reguleringsplan sendes på høring. Eventuelle risikoreducerende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Det eksisterer data fra detaljkartlegginger fra tidligere reguleringsplaner, og fra SVV kartlegginger langs E6, som kan benyttes i utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyser. Kravene i Byggeteknisk forskrift 2010, er dimensjonerende og NVEs retningslinjer 2:2011, Flaum- og skredfare i arealplanar, skal legges til grunn for vurderingen.



**h) Havnivåstigning/stormflo:**

Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +4.00 moh. uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo, Jf. retningslinje.

**i) Ekstrem vær**

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak i spesielt utsatte og vær harde områder, skal det tas hensyn til økt nedbør, ekstrem kulde, tørke perioder, ekstrem skred- og flomfare og ekstrem vind og finndannelse i planleggingen, jf. §§ i TEK 10 som omfavner plassering av ny bygg på tomt, byggeteknikk og krav til håndtering av overflatevann og avrenning.

**j) Radon**

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av søknadspliktige tiltak områder der det kan være fare for Radon benyttes radonduk. Grenseverdiene i byggeteknisk forskrift § 13-5 er for tiden 200 Bq/m<sup>3</sup>.

**k) Elektromagnetisk stråling**

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak i nærheten til høyspentanlegg, gjøres en fagkyndig vurdering/ utredning av hensynet til elektromagnetisk stråling. Forslag om avbøtende tiltak skal være innarbeidet i planvirkemidlene. Anbefalte byggeavstander oppgitt i brosjyre: «Bolig nær høyspentanlegg» utarbeidet av Statens strålevern, skal legges til grunn for vurderingen.

**l) Støy og forurensning:**Generelt:

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres.

Støykrav i *retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet* (kapittel 4 i T-1442/2012) skal overholdes for bygg- og anleggsvirksomhet som følger av

**Havnivåstigning/stormflo**

Jf. rapporten «Havnivåstigning. Estimerer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner. Revidert utgave 2009» - Tabell for Troms. Utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

**Ekstrem vær**

Kravene i Byggeteknisk forskrift 2010, er dimensjonerende og NVEs retningslinjer 2:2011, Flaum- og skredfare i arealplanar, skal legges til grunn for vurderingen.

**Radon**

Ansvarlige foretak skal i FDV dokumentasjonen som skal overleveres til boligens eier (kjøper), gjøre oppmerksom på radonfaren og radonforebyggende tiltak som skal aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluft overstiger

**Elektromagnetisk stråling**

Tiltakshaver skal dokumentere avstand til elektromagnetiske felt ved planlegging av bebyggelse i nærheten av høyspentlinjer, bakke- og luftlinje og trafostasjoner i henhold til NRPA's brosjyre. Tiltakshaver skal forholde seg til gjeldende avstandskrav fra høyspent bakke- og luft linjer samt trafostasjoner og andre kilder til elektromagnetisk stråling.

**Støy, støv og annen forurensning:**

Jf.:

- Forskrift om begrenning av forurensning,
- MDs veileder til T-1442/2012 (utendørs støy)
- TEK10 (innendørs støy)
- [www.klif.no/grunn](http://www.klif.no/grunn) (forurenset grunn)
- [www.nrpa.no](http://www.nrpa.no)

<p>reguleringsplaner/byggetillatelser hjemlet i denne plan.</p> <p>Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det alltid utarbeides en <i>støyfaglig utredning</i> som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås, jf. også TEK, T-1442 og arealdelens øvrige bestemmelser.</p> <p>Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.</p> <p><b>m) Annet:</b> Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak, gjøres en fagkyndig vurdering/ utredning av hensynet til følgende tema:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adkomst for nødetater, herunder krav til slukkekapasitet</li> <li>• Hensynet til lagring av farlig gods etter Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykkutsatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen</li> <li>• Hensynet til bedrifter underlagt Forskrift om tiltak for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer</li> <li>• Trafikksikkerhet</li> <li>• Kulturminner</li> <li>• Naturmangfoldloven</li> </ul> <p>Forslag om avbøtende tiltak skal være innarbeidet i planvirkemidlene og i henhold til aktuelle forskrifter og retningslinjer. Ved planlegging og realisering av nye bygg- og anleggstiltak skal det også vurderes om andre momenter er relevant, jf. også kommunens mal for ROS-analyse.</p> <p style="text-align: right;">Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Avbøtende tiltak:</b> Avbøtende tiltak mot støy velges på reguleringsplannivå. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming bør ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp imot støyskjermens visuelle utforming. Behov for støyskjerming av friområder skal også vurderes der dette er aktuelt</p> <p><b>Annet:</b> Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal også andre momenter vurderes etter standard i Pbl. § 4-3 om krav til risiko- og sårbarhetsanalyser. Analysen skal utarbeides etter Norsk standard 5814 og veileder fra DSB nr. 11- Samfunnssikkerhet i arealplanlegging.</p>
<p><b>2.5.15 Sosial infrastruktur</b> Tiltak skal ikke kunne tas i bruk før nødvendig sosial infrastruktur er etablert.</p>	<p><b>Sosial infrastruktur</b> Med dette menes skole, barnehage, helsetjenester / -institusjoner m.m.</p>

<p>Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (ev. ved rekkefølgekrav). Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Sosial boligpolitikk</b> I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares og ev. innarbeides.</p>
<p><b>2.5.16 Teknisk infrastruktur</b> Tiltak skal ikke kunne tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (ev. ved rekkefølgekrav). For eksempel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeringskrav i pkt. 2.1.5</li> <li>• Innhold i utbyggingsavtaler.</li> <li>• Trase for teknisk infrastruktur.</li> </ul> <p>Der hvor det ikke kan leveres brannvann fra kommunalt vannledningsnett i samsvar med teknisk forskrift, skal alternativ dekning av brannvann til slukking og sprinkleranlegg fastlegges i reguleringsbestemmelsene. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Med dette menes bl.a. kjøreveg, g/s-veg, parkering, vann, avløp (spillvann og overvann), framkommelighet for utrykningskjøretøyer, energiforsyning m.m. Jordkabel skal prioriteres der dette er mulig/hensiktsmessig. Følgende normer skal bl.a. legges til grunn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunens va-norm. Denne finnes på <a href="http://www.va-norm.no">www.va-norm.no</a>;</li> <li>• Kommunens veg-norm</li> <li>• Statens vegvesens vegnormaler</li> </ul>
<p><b>2.5.17 Trafikkforhold</b> Planer skal legges til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Kollektivtransport</b> I nye planer skal det bl.a. sikres trygge gangveger/snarveger mellom boliger og bussholdeplasser langs Ev 6, FV 363 og FV 367, og til skoler.</p>
<p><b>2.5.18 Universell utforming</b> Alle reguleringsplaner skal beskrive/redegjøre for hvordan universell utforming er ivare tatt både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder. (jf. plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5). I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 10) krever.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen har anledning til å sette et høyere kvalitetskrav til de bygg de selv eier.</li> <li>• Kommunen kan sette strengere krav til boligbygging en TEK 10.</li> <li>• Kommunen kan bestemme høyere krav til et eller flere friluftsområder.</li> </ul> <p>Avvik fra hovedregelen skal entydig bestemmes i reguleringsplanen. Avvik kan godkjennes der hovedregelen medfører urimelige kostnader eller ulemper i form av</p>	<p><b>Universell utforming – krav og veiledere</b> I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper som bl.a. Rådet for funksjonshemmede og Eldrerådet jf. pbl. § 5-1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ NS 11005:2011: Universell utforming av opparbeidete uteområder, krav og anbefalinger.</li> <li>➤ NS 3041:2007: Skilting, veiledning for plassering og detaljer.</li> <li>➤ NS 11001-1:2009: Universell utforming av byggverk. Del 1: Arbeids- og publikumsbygninger og del 2: Boliger.</li> <li>➤ Statens vegvesen Håndbok 278: Universell utforming av vegger og gater.</li> </ul> <p>Jf. <a href="http://www.universell-utforming.miljo.no">www.universell-utforming.miljo.no</a></p>

<p>dårlig estetisk utforming eller uheldig terrengtilpasning. For øvrig gjelder krav til universell utforming gitt i pbl. § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK).</p>	
<p><b>2.5.19 Verneverdier</b> Verneverdier knyttet til natur- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 8.</p>	<p><b>Vern av arealer</b> Jf. bestemmelser gitt i kulturminneloven og naturmangfoldloven, jf. også:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.askeladden.ra.no">www.askeladden.ra.no</a></li> <li>• <a href="http://www.kulturminnesok.no">www.kulturminnesok.no</a></li> <li>• <a href="http://www.naturbase.no">www.naturbase.no</a></li> <li>• <a href="http://www.nordatlas.no">www.nordatlas.no</a></li> </ul>
<p><b>2.5.20 Gjennomføring/utbyggingsavtaler</b> I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og framdrift. Behov for, og innhold i ev. utbyggingsavtale med Kåfjord kommune skal avklares på planoppstartsmøtet. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8.</p>	<p><b>Vedtak om utbyggingsavtaler</b> Jf. Norsk standard.</p>

### 3 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.1.1 Rekkefølgekrav og krav til tekniske anlegg og infrastruktur</b> Før utbygging kan finne sted må tekniske anlegg, veg, vannforsyning, avløpsnett og leke- og aktivitetsområder være etablert.</p> <p>Unntak eller utvidete krav kan gis i reguleringsplan.</p> <p>Opparbeidelse av infrastruktur skal skje i henhold til krav satt i forskrifter for vann, avløp og renovasjon i Kåfjord kommune, sammen med krav i trafikksikkerhetsplan og kommunedelplaner.</p> <p>Det utløses rekkefølgekrav til nye boligfelt som krever reguleringsplan. Tekniske anlegg, veg, vannforsyning, avløpsnett og leke- og aktivitetsområder skal etableres før bebyggelse kan tas i bruk. Tiltakshaver er</p>	

<p>ansvarlig for gjennomføring og kostnader av tiltaket.</p> <p>Ved utforming av rekkefølgebestemmelser skal det legges særlig vekt på områder og tiltak for barn og unge (skole- og barnehagedekning, skoleveg, områder for lek, opphold og idrett) fellesområder, trafikk- og støysikring.</p> <p><b>Fortetting:</b> Fortettingspotensial i områder som allerede er regulert til utbyggingsformål skal vurderes og utnyttes før nye landbruksarealer reguleres til utbygging.</p>	<p>Alle offentlige lekeområder skal ha mest mulig trafikksikker adkomst og være universelt utformet.</p>
<p><b>3.1.2 Veg</b> <u>Avkjørsler</u> Nye tiltak skal bruke eksisterende godkjente avkjørsler der det ligger til rette for det.</p> <p><u>Byggegrense mot veg</u> Byggegrense mot veg skal være 50 meter fra midtlinje av fylkesveg og 15 meter fra midtlinje av kommunal veg. Dersom det er etablert, eller planlagt, gang- og sykkelveg i tilknytning til kommunal veg, skal byggegrensen være 15 meter til midtlinje av gang- og sykkelvegen, dersom denne ligger nærmere enn kommunal veg.</p>	<p>Avkjørsler fra fylkesveg/riksveg og plassering av bygg langs fylkesveg er ikke spesielt avklart i arealplanen. Alle plansaker som angår avkjørsler og avstand til fylkesveg må oversendes Statens vegvesen til uttalelse.</p> <p>Byggegrensene mot veg gjelder generelt. Det kan søkes dispensasjon fra grensene.</p>
<p><b>Bestemmelser</b></p>	<p><b>Retningslinjer</b></p>
<p><b>3.1.3 Estetisk utforming, landskapstilpasning og kulturmiljø</b> <u>Estetisk utforming</u> Det skal ved planlegging og ved den enkelte byggesak sikres at tiltak har en god estetisk utforming i samspill med omgivelser og stedlig byggeskikk, herunder kan det stilles krav om bestemte farge- og materialvalg.</p> <p><u>Landskapstilpasning</u> Tiltaket skal innpasses i landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller er i konflikt med øvrige markerte landskapstrekk.</p>	

<p><u>Kulturmiljø</u> I plan- og byggesaker skal man søke å bevare verdien av bygninger med kulturhistorisk verdi.</p>	
--	--

## 3.2 Boligbebyggelse

<p>Bestemmelsene gjelder for nybygg, påbygg, tilbygg, underbygg, oppretting av nye eiendommer og bruksendringer. I tillegg til bestemmelsene nedenfor kommer generelle bestemmelser gitt i 3.1, 3.2, 3.1.3 og 4.1</p>	
<p><b>3.2.1 Minste uteoppholdsareal</b> Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA=50m<sup>2</sup>.</p> <p>Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet tilsvarende med +25 m<sup>2</sup> per boenhet.</p> <p>Arealkravet skal dekkes på tomte der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebyggt, eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.</p> <p>Areal på bakkenivå skal ha en bredde på minst 7 meter i hele arealets utstrekning.</p> <p>Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.</p>	

<p><b>3.2.2 Næringsvirksomhet på boligeiendom</b></p> <p>I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet.</p> <p>Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter.</p>	<p><b>Lettere næringsvirksomhet</b></p> <p>I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, eksempelvis duodji, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig grad.</p>
--	---

### 3.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.3.1 Fritidsbebyggelse</b></p> <p>Virkeområde for bestemmelsene. Bestemmelsene i dette punkt kommer til anvendelse i områder hvor det ikke foreligger reguleringsplan, eller bebyggelsesplan.</p> <p><b>3.3.2 Utnyttelsesgrad og tomtestørrelse</b></p> <p>Tomter til fritidsbebyggelse skal minimum være på 500 m<sup>2</sup> og maksimum 2000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Det tillates kun én hytte og to mindre uthus per tomt. Det kan gis tillatelse til enkeltgarasje. Maksimalt totalt bruksareal (BRA):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hytte 120 m<sup>2</sup></li> <li>• uthus 20 m<sup>2</sup></li> <li>• garasje 30 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Uthus kan ikke innredes for, eller benyttes til, midlertidig eller varig opphold.</p>	<p><b>Fritidsbebyggelse:</b></p> <p>Med fritidsbebyggelse menes ordinære, privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus anneks, naust, private kaier og flytebrygger.</p> <p><b>Anneks:</b></p> <p>Med anneks forstås bygning som tilhører hytta/hyttetunet både i funksjon og avstand. Anneks skal ikke fungere som selvstendig hytteenhet.</p> <p><b>Kaier, naust m.m:</b></p> <p>For krav til utforming og lokalisering av naust til fritidsformål, kaier, flytebrygger m.m., se b</p> <p>Hovedintensjonen med bestemmelsen er å sikre at tomter ikke blir unødvendig store ift. formålet, jf. konsesjonsloven. Samtidig skal den sikre at arealene utnyttes mest mulig effektivt. Ved ev. avvik (dispensasjon) skal bl.a. den helhetlige løsningen på tomta vurderes ift. uteoppholdsarealer (bl.a. solforhold), parkeringskapasitet m.m.</p>

<p><b>3.3.3 Eksisterende, lovlig oppført fritidsbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplan eller områder avsatt til LNFR-spredd bebyggelse</b></p>	<p><b>Dispensasjon</b> Tillatelse til utvidelse av eksisterende, lovlig oppført fritidsbebyggelse i områder hvor det ikke er åpnet for dette gjennom kommuneplan eller reguleringsplan, forutsetter at det er innvilget dispensasjon, jf. pbl. § 19. I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, samt på snaufjellet, bør det føres en restriktiv praksis mht. å innvilge dispensasjon,</p>
--	---

### 3.4 Fritids- og turistformål

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.4.1 Turistanlegg, parkeringsplasser mm</b></p>	<p>Som fritids- og turistformål inngår bl.a. reiselivsanlegg, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng. Det er viktig å påpeke at tiltakene ofte iverksettes som tillegg til annen næring, landbruk eller fiskeri. Når det gjelder reiselivsanlegg i utkantene er dette ofte en viktig binæring til landbruket, og samtidig bidrar slik virksomhet til aktiviteter som på den måte bidrar til attraktive bosteder og sikrer fortsatt drift i landbruket.</p>
<p><b>3.4.2 Fritids- og turistanlegg ved Miessevarre</b></p> <p>Tiltaket må avsettes med formålet <i>fritids- og turistanlegg</i> med krav om detaljreguleringsplan jf. § 11-9, 1.</p> <p>Anleggsarbeid skal ikke foregå i perioden 1. mai til 25 juni, med hjemmel i Pbl. § 12-7, 2.</p> <p>Vann og avløp legges kun opp til fellesbygget, i form av grunnboring i umiddelbar nærhet, for å begrense tiltakets omfang jf. Pbl § 11-9, 3.</p> <p>Anleggsveien Guolas brøytes ikke og skal i fremtiden heller ikke brøytes for å begrense tilgang til anlegget i den sårbare reindriftperioden på vår- og forsommer. Veien er i Troms krafts regi.</p>	



4. mai stenger skuterløypene. Skilt med informasjon skal settes opp for å forhindre ulovlig kjøring til anlegget. Det skal ikke gis disp. til frakting av utstyr til hyttene.

Tiltakshaver pålegges å jobbe med kanalisering av turistferdselen i området både sommer og vinter. Traseene som skal benyttes skal godkjennes av Kåfjord kommune og reinbeitedistriktene jf. Pbl § 12-7, 3. Traseene og type virksomhet skal være avklart før området bygges ut og må videre angi tidspunkt for ferdsel og eventuell stengning.

Det stilles krav om at reguleringsbestemmelsene for tiltaket skal inneholde vedtekter som gir muligheter for å regulere hundekjøring som har utgangspunkt i det regulerte planområdet. Videre skal reguleringsbestemmelsene åpne for å regulere annen kommersiell virksomhet som kan ha negative konsekvenser for reindriftsnæringen.

Det skal informeres på flere språk om reinbeiteaktiviteten i området, og informasjonen skal være lett tilgjengelig for besøkende ved anlegget. Utforming av informasjon skal tiltakshaver stå for i nært samarbeid med de berørte reinbeitedistriktene.

I utviklingen av driftsmodell må det sikres at anlegget opprettholder formålet *Turistanlegg* og ikke på sikt privatiseres som et hyttefelt. Forretningsmodellen må sikre at alle hyttene leies ut minst 9 måneder per år og at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdriften.

Chokolat-Raisduottar abd. 36 skal inviteres med i arbeidsgruppe for å jobbe med videre konseptutvikling av tiltaket og med utarbeidelse av reguleringsplan.

For å styre aktivitetene av tiltaket og trafikken i fjellet foreslår kommunen at Chokolat-Raisduottar rbd. 36 og Statskog i

felleskap etablerer et driftsselskap med styringsrett (51% aksjemajoritet).	
---	--

### 3.5 Råstoffutvinning

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.5.1 Krav om detaljplan</b></p> <p>a) For nye, ordinære uttak gjelder lov om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven) fullt ut. For nye, ordinære uttak (OU) kreves utarbeidelse av detaljplan før tiltak kan settes i verk. Det samme gjelder utvidet drift i eksisterende uttak.</p> <p>b) Detaljplanen skal bla ha bestemmelser om omfang, uttaksretning, ev. etappevis drift og deponier, støy og når på døgnet aktuell drift kan foregå. Adkomst til offentlig veg skal også være med i planområdet. Drift og avslutningsplan skal inngå.</p>	<p><b>Definisjoner</b></p> <p>Ordinære uttak: med dette menes større uttaksområder som drives av profesjonelle/kommersielle aktører.</p>

### 3.6 Grav- og urnelunder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.6.1 Gravplasser</b></p> <p>Ved etablering av ny eller utvidelse av eksisterende kirkegård vil det kreves reguleringsplan.</p>	<p>Grav- og urnelunder er kirkegårder og offentlige gravplasser som går inn under lov om kirkegårder.</p>

## 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg m.m.

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>4.1.1 Generelt</b></p>	<p><b>Byggeskikk og estetikk</b></p> <p>Planens estetikkbestemmelser gjelder også for etablering av trafoer, nodehus og andre</p>

	bygg og anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur. Tillatelse til etablering av trafoer, nodehus m.m. kan for øvrig kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, ev. ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.
<p><b>4.1.2 Overføringsanlegg/kabler</b> Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrek i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk.</p> <p style="text-align: right;">Jf. pbl. § 11-10, pkt. 2</p>	<p><b>Trafoer, nodehus m.m.</b> Det gjøres oppmerksom på at plassering av nodehus som hovedregel skal lokaliseres/innarbeides i ordinære reguleringsplanprosesser. I motsatt fall skal de ev. saksbehandles som (mindre) endring av plan eller dispensasjon.</p>
<p><b>4.1.3 Master</b> Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov for master i et gitt område før tillatelse gis til en enkeltaktør.</p> <p style="text-align: right;">Jf. pbl. § 11-9, pkt. 6</p>	<p><b>Samordning av mastebehov</b> For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører på det lokale markedet høres før tillatelse til oppsett av master tillates.</p>

## 5 Grønnstruktur

### 5.1 Generelt om grønnstrukturområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>5.1.1 Plankrav og unntak fra plankrav</b> Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftsinnteresser er tillatt. Plankrav- og unntaksbestemmelser gitt i kapittel 1 gjelder også for tiltak i grønnstrukturområder, med mindre andre særlige grunner tilsier annet.</p> <p style="text-align: right;">Jf. pbl. § 11-9, pkt. 1 og 11-10 pkt. 1</p>	<p><b>Definisjon</b> Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til bygder. Jord- og skogbrukslov gjelder i områder avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel – med mindre annet er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.</p>

### 5.2 Friområder og lekeplasser

Bestemmelser	Retningslinjer
<b>5.2.1 Om formålet</b>	<b>Definisjon</b>

<p>Friområder skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergrupper. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming, jf. bestemmelsenes pkt. 1.5.17. Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5</p>	<p>Friområder er områder som er eller forutsettes tilrettelagt for rekreasjon, lek og idrett i nærmiljøet.</p> <p><b>Vedlikehold</b> Vedlikeholdsansvar for nærlekeplass, småbarnslekeplass og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindende avtale for drift av disse arealene skal følge med byggemelding.</p>
<p><b>5.2.2 Generelle kriterier</b> Utbygger har ansvaret for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder lekeplasser og annet fellesareal. Krav om lekeplass utløses ved etablering av 3 boenheter eller mer. De definerte arealkrav til differensierte lekeplasser er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Småbarnslekeplass min 100 m<sup>2</sup></li> <li>• Nærlekeplass min 1500 m<sup>2</sup></li> <li>• Områdelekeplass min 3000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Når friområdet og lekeplass må opparbeides med buffersone mot nabo, veg, frisiktsone, eller opparbeiding av friområdet krever terrengtilpasning, skal det avsettes særskilt areal til buffersone (som da ikke regnes som lekeareal, men kommer i tillegg til).</p> <p><b>a)</b> Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi muligheter for variert aktivitet både sommer og vinter.</p> <p><b>b)</b> Arealene skal ha trafiksikker adkomst, være solvent og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning.</p> <p><b>c)</b> Eksisterende vegetasjon på lekearealene skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek.</p> <p><b>d)</b> Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.</p> <p><b>e)</b> Lekearealene skal ha trygg adkomst langs overordnet grønnstruktur, sti, gang- og sykkelvei, fortau eller vei som er lite belastet av motorisert trafikk.</p> <p><b>f)</b> Hvis grønnstruktur (friområde, lek, snarveger m.m.) omdisponeres til annet formål skal et skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.</p>	<p><b>Plan for utforming og opparbeidelse</b> Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.</p>

<p>g) Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, tomtedelingsplan og søknad om byggetillatelse/bruksendring for større bygg. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:500 for reguleringsplaner og i 1:200 for byggesøknad. Utomhusplanen skal vise utforming av lekeplasser, friområder og trafikkareal.</p> <p style="text-align: right;">Jf. pbl. § 11-9, pkt. 5</p>	
<p><b>5.2.3 Norm for utforming av lekeplasser</b>  For dimensjonering, utforming og møblering av den enkelte lekeplass gjelder norm for lekeplasser.  Planbestemmelsens vedlegg 1: Norm for lekeplasser.</p> <p style="text-align: right;">Jf. pbl. § 11-10, pkt. 2</p>	

## 6 Landbruks- natur- og friluftsmål, samt reindrift

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>6.1.1 LNFR</b></p>	<p><b>Definisjon</b>  LNFR-områder 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 avgrensede områder kan det åpnes for spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse som ikke har tilknytning til stedbunden næring.</p> <p><b>Kjerneområder i landbruket</b>  Viktige jordbruksareal og viktige skogareal er vist på eget temakart.</p>
<p><b>6.1.2 Eksisterende bebyggelse i LNFR</b>  For tiltak på eksisterende, godkjent bolig- og ervervsbebyggelse i ordinære LNFR-områder skal disse bestemmelsers krav til utforming m.m. legges til grunn - etter en skjønnsmessig vurdering i det enkelte tilfelle. For fritidsbebyggelse, se egne bestemmelser i pkt. 3.3.1.</p>	
<p><b>6.1.3 Dispensasjon i LNFR områder</b></p>	<p><b>Retningslinjer for dispensasjon</b></p>

Søknader om dispensasjon for små areal og enkelttomter i LNFR-områder, utenfor avsatte områder for spredt boligbygging, behandles etter gitte retningslinjer, jf. Retningslinjer for dispensasjon.

- Areal til boligbygging og til næringsformål anses som viktig for samfunnsutviklingen og kommunen skal ha en positiv holdning så lenge det ikke får vesentlige negative konsekvenser for andre sektorer eller arealinteresser.
- Fritidsboliger (herunder fritidsboliger både for salg og utleie) underlegges derimot en streng dispensasjonspraksis og det skal vises til tungtveiende årsaker for at det er nødvendig å plassere fritidsbolig i LNFR områder. Enkeltfradeling av flere enn tre fritidsboliger fra en matrikkelenhet krever vedtatt reguleringsplan.
- Fordelen ved etablering spredte boliger og næringsareal i LNFR-området anses normalt som større enn ulempene, dersom lokaliseringskriteriene nedenfor er hensyntatt.
  - Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag, eller i nedslagsfelt for drikkevann
  - Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner.
  - Tomta skal ikke berøre viktige områder for naturmangfold eller naturvernområder.
  - Tomta bør ikke lokaliseres på viktige jordbruksareal eller viktige skogbruksareal jfr. temakart jord- og skogbruk.
  - Tomta bør ikke være lokalisert i viktige beiteområder, trekk- og drivingsleder for reindriften.
  - Tomta skal fortrinnsvis ligge inntil eksisterende bebygde boligeiendommer og i rimelig avstand til vei.
  - Tomta skal ikke føre til vesentlige ulemper for naboer eller eksisterende bruk av området som støy, forurensning og driftsmessige ulemper for jordbruk, skogbruk og reindrift.
  - Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke

	<p>stenges uten at fullgod erstatning foreligger.</p> <p>Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.</p> <p>I de tilfeller der tomten lokaliseres i kjerneområder for landbruk, bør det foretas en grundig vurdering av tiltaket og dets konsekvenser.</p> <p><b>Tilrettelegging for friluftsliv</b> Oppføring av midlertidig bebyggelse (gapahuk, gamme, lavvo, etc.) kan tillates såfremt den er åpen og tilgjengelig for allmenheten.</p> <p>-Midlertidige konstruksjoner kan oppføres uten søknad. Konstruksjonen skal bestå av biologisk nedbrytbart materiale og enkelt demonteres etter endt bruk. Støpt grunnmur eller annen fundamentering tillates ikke. -Permanente konstruksjoner kan oppføres der dispensasjon er gitt fra LNF formålet</p>
--	--

## 7 Sjø, vassdrag og strandsone

### 7.1 Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>7.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag</b></p> <p>Innenfor kantsonen langs vassdragene som er på 10 meter skal ingen tiltak tillates. Tradisjonelt landbruk er tillatt innenfor gjeldende regelverk. Jf. pbl. §§ 11-9, pkt. 1 og 11-11, pkt. 5.</p>	<p><b>Verna vassdrag:</b> Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging (såkalt «verna vassdrag») er Manddalselva.</p> <p><b>Eksisterende fritidsboliger nært sjø/vassdrag</b></p> <p><b>Vannressursloven – krav til kantsoner</b> Det vises til Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven), og bl.a. krav til kantsoner langs vassdrag (jf. vannressurslovens § 11). Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse etter vannressursloven. Slike tiltak krever</p>

	<p>behandling etter vannressurslovens bestemmelser.</p> <p><b>Saksbehandling</b>  NVE skal som vassdragsmyndighet ha alle søknader om tiltak i 100-metersbeltet langs vassdragene nevnt i 7.1.1 på høring før tillatelse gis. Dette gjelder også snauhogst og nydyrking.</p>
--	--

## 7.2 Områder i og langs sjø

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>7.2.1 Generelt</b></p>	<p>Pågående interkommunal planarbeid med kystsoneplanen er i slutfasen og det lages derfor ingen <i>bestemmelser</i> knyttet til sjøområdene. Disse innarbeides i arealdelen i løpet av året.</p> <p>Beskrivelsen nedenfor er av veiledende karakter.</p> <p>Områder i og langs sjø</p> <p>a) I 100-metersbeltet langs sjø kan det tillates oppført bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, fangst, eller ferdsel til sjøs. Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før. Jf. Pbl. §§ 1-8 og 11-11, pkt. 4.</p> <p>Det forutsettes at tiltakene av hensyn til deres funksjon <i>må</i> ligge i 100-metersbeltet.</p> <p>Utbygging i urørte områder må i særlig grad vurderes mot landskapskvaliteter, reindriftsinteresser, friluftsliv og allmenne interesser.</p> <p>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er lagt til grunn for utformingen av disse bestemmelser.</p>
<p><b>7.2.2 100-metersbeltet langs sjø</b>  I 100-metersbeltet langs sjø er det byggeforbud med unntak for bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur, eller ferdsel til sjøs.</p> <p>Generelle bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav (kapittel 1) kommer her til anvendelse.</p>	<p><b>Tiltak langs sjø</b>  Byggeforbud gjelder i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er lagt til grunn for utformingen av disse bestemmelser.</p> <p><b>Akvakulturanlegg i og langs sjø</b>  For akvakulturanlegg, herunder landfester, kan ikke tillatelse gis uten særskilt</p>



<p>Der offentlig vei ligger nærmere enn 100 meter fra middelflomål er det denne som er grensa.</p>	<p>behandling etter bl.a. havne- og farvannsloven, hvor bl.a. Kystverket skal behandle saken. Jf. FOR 2009-12-03 nr. 1449, jf. § 1.a).</p>
<p><b>7.2.3 Marinaer, kaier, flytebrygger og båtopptrekk (fritidsformål)</b>  Kaier, flytebrygger, og båtopptrekk skal som hovedregel etableres/tilrettelegges som fellesanlegg. Det tillates imidlertid ikke etablering av private kaier, båtopptrekk og flytebrygger nærmere offentlige eller felles marinaanlegg enn 5 km. Unntak kan etter særskilt vurdering gjøres for anlegg som er felles for minimum tre brukere. Rettigheter/hefte knyttet til adgang til fellesanlegg skal tinglyses på de angjeldende eiendommene.  Jf. pbl. § 11-9, pkt.5</p>	<p><b>Saksbehandling</b>  Tillatelse til etablering av tiltak i strandsonen skal bl.a. behandles etter <i>Havne- og farvannsloven</i>, samt <i>plan- og bygningsloven</i>.</p>
<p><b>7.2.4 Naustbebyggelse</b>  Naust kan ikke omdisponeres til fritidsbolig eller bolig.  Selvstendige tomter skal ikke være over 150 m<sup>2</sup>. Tomta kan ikke gjerdes inn. Det er ikke anledning til bygging av plattinger eller andre utvendige faste innretninger, utover nødvendig båtopptrekk.  Ny naustbebyggelse skal fortrinnsvis legges som fellesområder i tilknytning til eksisterende naustbebyggelse. Utbygging i naustområder skal ta hensyn til friluftinteressene og landskapet. Bygning eller adkomst må ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for stedbunden næring. Bygging eller adkomst må ikke komme i konflikt med viktig område for vilt, biologisk mangfold, reindrift eller kulturminner.  Følgende krav til størrelse, utforming m.m. for naust gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknad om tillatelse til tiltak:  <b>a)</b> Naust skal samlokaliseres i størst mulig grad, og ligge såpass langt fra sjø at allmennheten kan benytte fjæresonen, og ellers komme uhindret forbi.  <b>b)</b> Naust skal ikke overstige 35 m<sup>2</sup>, være uisolerte, i 1. etasje og røstet mot vannet. Gesims skal ikke overstige 2,0 m målt fra</p>	<p>Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold. Med ”naust” forstås uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap.  For rutiner angående innhenting av uttalelser fra bl.a. Fylkesmannen, se Fylkesmannens rundskriv datert 05.03.2007.</p>

<p>ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.</p> <p>c) Tillatt takform er saltak, og takvinkelen skal være bratt, fra 35-45 grader. Taktekket skal være mørkt og matt. Torvtak kan også tillates.</p> <p>d) Naust som oppføres i eksisterende naustrekke skal i størrelse, utforming, farge-/materialbruk og lokalisering tilpasse seg eksisterende bebyggelse.</p> <p>Jf. pbl. §§ 11-11 pkt 2 og 4, 11-9 pkt 5 og 6</p>	
<p><b>7.2.5 Særskilt om naust (fritidsformål)</b> Det tillates oppført naust til fritidsformål.</p> <p>Jf. pbl. § 11-9, pkt.5</p>	
<p><b>7.2.6 Småbåthavn</b></p> <p><b>Plankrav</b> I områder definert som småbåthavn på plankartet, VS 1-3 (kystsoneplan), kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.</p> <p><b>Oljeskiller</b> Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeskiller.</p> <p><b>Miljøfarlig avfall.</b> Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene og miljøfarlig avfall (batterier, olje, lakk m.m.) skal tas hånd om på en forsvarlig måte. Det skal avsettes et område med fast dekke(betong/asfalt) for båtpuss, slik at bunnstoff/malingsrester enkelt kan samles opp. Dersom det legges opp til høytrykkspyling av båter i småbåthavneområdet skal spylevannet samles opp og renses (f. eks. via sandfilter) før det kan slippes på sjøen.</p>	<p>Småbåthavn (herunder gjestehavn) benyttes gjerne der det skal etableres anlegg for småbåter av mer allmenn karakter. Bryggeanlegg og bølgebrytere bør utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømming.</p>

## 8 Hensynssoner

### 8.1 Sikrings, støy- og faresoner

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>8.1.1 Fareområder</b></p> <p>Jamfør planforslagets bestemmelser pkt. 2.5.14, skal temaene som omfattes av samfunnssikkerhet, ivaretas gjennom bruk av hensynssone. Disse skal utgjøre en kartfestet inntegning av hva det er nødvendig å ta hensyn til ved planlegging av arealene. Dette gjelder ved forslag om detaljreguleringer og for søknadspliktige tiltak.</p> <p>Hensynet til samfunnssikkerhetstemaene skal på samme måte ivaretas gjennom forslag til utbygging i LNRF området og ved utvidelse av eksisterende byggeformål.</p> <p>Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak, gjøres en fagkyndig vurdering/ utredning av farene det er satt hensynssone for. Forslag om avbøtende tiltak skal være innarbeidet i planvirkemidlene</p>	<p><b>Generelt om fareområder</b></p> <p>For nye utbyggingsområder og områder avsatt til spredt bebyggelse der det foreligger kjent kunnskap om potensiell fare, er det lagt på en egen hensynssone for fare på plankartet. Det kan imidlertid være fare for flom, skred m.m. også <u>utenfor</u> disse hensynssonene. <u>Ved tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen må derfor fare avklares særskilt, jf. bestemmelsen pkt. 2.5.14.</u></p> <p>Det skal foreligge dokumentasjon på at farer utenom det som favnes av hensynssoner er utredet av fagkyndig, og forslag om avbøtende tiltak utredet og forankret i tiltakets bestemmelser, før planen sendes på høring, jf. bestemmelsene i pkt. 2.5.14.</p>
<p><b>8.1.2 Potensielle snø- og steinskred H310</b></p> <p>Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før snø- og steinskredfare er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert. Forbudet gjelder ikke bygninger i sikkerhetsklasse S1, jf. FOR 2010-03-26 nr. 489 Forskrift om tekniske krav til byggverk.</p> <p>Skredfare skal vurderes i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak og eventuelle sikringstiltak skal være beskrevet før planen sendes på høring.</p>	<p><b>Generelt</b></p> <p>Ved alle typer terrenginngrep og utbygging innenfor hensynssonen skal man vise aktsomhet i forhold til mulig snø- og steinskredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst.</p> <p>En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.</p> <p>Det bør vises forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, da skogen har stor betydning for å holde på løsmasser og snø.</p> <p>Den som utfører tiltak i innenfor hensynssonen har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivarettatt. Gjeldene kartgrunnlag for vurdering av denne typen naturpåkjenning er NGIs faresonekart så langt det er kartlagt. For områder der faresone ikke er kartlagt er det NVEs aktsomhetskart som gjelder. Aktsomhetskart for snøskred viser potensielle utløsnings- og utløpsområder for snøskred. Karta sier ikke noe om sannsynligheten for snøskred. Faresonekart skal vise sannsynligheten for at skred av en</p>

	gitt størrelse skal opptre, samt sannsynlig utstrekningen av skred inkludert både løsne- og utløpsområder. Faresonekart skal med andre ord angi reell skredfare.
<p><b>8.1.3 Oppskyllingshøyde flodbølge fra fjellskred Nordnes H320</b></p> <p>I området som på plankartet er vist som oppskyllingshøyde, merket H320 tillates ikke etablering av ny bebyggelse, før kravene i TEK 10 § 7-4 er oppfylt.</p>	<p>Oppskyllingshøyden av mulig fjellskred er opptegnet av NVE og danner grunnlaget for hensynssonen som er inntegnet på plankartet. Viser til retningslinjer fra NVE, 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar.</p> <p>Kommunen har en godkjent beredskapsplan for fjellskred ved Nordnes. Det er også utarbeidet svært gode rutiner for varsling og evakuering ved et eventuelt skred. Dette må tas med i vurderingen ved eventuelle dispensasjonsøknader i hensynssonen.</p>
<p><b>8.1.4 Flomfare i øvrige vassdrag</b></p> <p>Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før faren for sørpeskred, løsmasseskred, slomskred, flom, erosjon og isgang er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert. Skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner og eventuelle sikringstiltak skal være beskrevet før planen sendes på høring.</p> <p><b>Hensynssone 50 meter</b></p> <p><b>Hensynssone 25 meter</b></p> <p>Settes på de resterende delstrekningene av elvene nevnt ovenfor og på elvene, bekkene og flomløpene som ikke nevnes.</p>	<p>Hensynssone gjelder for sørpeskred, løsmassekred, flomskred, flom, erosjon og isgang. Selv om hendelsen opptrer ulikt, ser en at de oftest opptrer på de samme plassene i de samme elvene, bekkene og flomløpene. Jfr. NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs faktaark 2-13 " Identifisering av skredvifter" <a href="http://www.naturfare.no/attachment/5073313/binay/819849">http://www.naturfare.no/attachment/5073313/binay/819849</a></p>
<p><b>8.1.5 Drikkevannkilder og nedslagsfelt</b></p> <p>Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Før det ev. gis tillatelse til tiltak her skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndigheter. Vurderingene skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere,</p>	<p><b>Nedslagsfelt for drikkevannskilder</b></p> <p>For å kunne beskytte vannkildene mot mulig forurensning i nedslagsfeltet er det etablert hensynssoner rundt vannuttakene. I hensynssonene er det fastsatt restriksjoner mot ulike tiltak og aktiviteter. Drikkevannsforskriften forbyr enhver aktivitet som kan forurense vannkildene.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• H110-1-6(jf. Plankart)</li> </ul>

restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden.  Jf. Pbl. § 11-9 pkt. 3 og 6	
---	--

## 8.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

Bestemmelser	Retningslinjer
8.2.1 <b>Elvekorridor langs verna vassdrag</b>	<p><b>Bebyggelse og anlegg</b> Iverksetting av permanente tiltak innenfor elvekorridoren er ikke tillatt. Nødvendig vedlikehold av ledningsnett og bruer er imidlertid tillatt. Ved behov for sikring av stolper i elektriske anlegg skal flytting ut av hensynssonen vurderes.</p> <p><b>Vassdragstiltak</b> Det er ikke tillatt å etablere og vedlikeholde erosjonssikring eller flomvern innenfor sikringssonen.</p> <p><b>Massetak/deponi</b> Det er ikke tillatt å gjøre uttak, fylling eller deponering av masser innenfor elvekorridoren.</p>
8.2.2 <b>Områder og anlegg i reindriften</b>	Innenfor områdene er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller utøve virksomhet som vil kunne være til ulempe for reindriften.
8.2.3 <b>Kulturlandskap</b>	<p><b>Kulturlandskap</b> Følgende kulturlandskapsområder er lagt inn i planen, og bør hensyntas i saksbehandlingen: H570_1 Skardalen H570_2 Ruovdasnjargga</p>

<p><b>8.2.4 Kjerneområde landbruk</b> De områdene som er definert som kjerneområder for landbruk er vist på temakartene.</p>	<p><b>Kjerneområde landbruk</b> Temakart for landbruk definerer hvilke landbruksarealer som har størst verdi innenfor grensene til sentrumsområdet, og som derfor skal ha et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltningen.</p> <p>I kjerneområder for landbruk skal jordvernet i henhold til jordlovens bestemmelser tillegges stor vekt i arealforvaltningen for å ivareta grunnlaget for jordbruk og skogbruk i et langsiktig perspektiv.</p> <p>Store sammenhengende arealer må ikke stykkes unødig opp.</p> <p>I kjerneområdene (se temakart) for landbruk vil det være en restriktiv holdning til dispensasjoner på dyrka mark.</p>
--	--

### 8.3 Sone for båndlegging

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>8.3.1 Byggegrense mot sjø</b> Der hvor offentlig vei er nærmere sjø enn 100 meter danner veien byggegrensen. I områder nærmere enn 100 meter til sjø avsatt til utbygging i kommuneplanen fastsettes byggegrensen i reguleringsplanen. Inntil stadfestet reguleringsplan foreligger gjelder hovedregel med unntak der hvor offentlig vei er nærmere enn 100 meter fra sjø. Gjeldende bestemmelse i vegloven fastsetter byggegrense mot offentlig vei.</p>	
<p><b>8.3.2 Fri sikt langs offentlig vei – H 190</b> Langs E6, fylkesveier og kommunale veier kan det ryddes skog og kratt inntil 6 meter fra vegskulder av hensyn til fri sikt pga. fare for elg i trafikkikkerhetsmessig sammenheng.</p>	Hensynssonen vises ikke i kartet.
<p><b>8.3.3 Sikringssone kulturminner H 190</b></p>	

<p>I plankartet er det lagt inn sikringssoner rundt automatisk vernede kulturminner etter Kulturminnelovens § 4. Disse er båndlagt i henhold til kulturminneloven.</p>	
--	--

#### 8.4 Sone hvor gjeldene reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>8.4.1 Planer som fortsatt skal gjelde</b>            Regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde framgår av plankartet og disse bestemmelsers pkt. 2.4.            Jf. pbl. §§ 1-5 og 11-8 pkt. f)</p>	