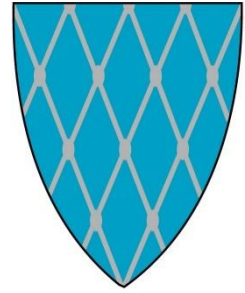


# KOMMUNEPLANENS AREALDEL OSEN KOMMUNE 2019-2030



## ***BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER***

Egengodkjent av Osen kommunestyre 10.07.19, sak 40/19.

## INNHold

1	GENERELLE BESTEMMELSER, JF. PBL. § 11-9 .....	3
1.1	Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.....	3
1.2	Innhold i utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 11-9 nr. 2 .....	4
1.3	Krav til tekniske løsninger, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.....	4
1.4	Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4 .....	5
1.5	Utnyttelse, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 .....	5
1.6	Natur og miljø, jf. Pbl. § 11-9 nr. 6 .....	6
1.7	Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.....	6
1.8	Forhold som skal belyses i videre reguleringsarbeid, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 .....	7
2	BEBYGGELSE OG ANLEGG .....	8
2.1	Generelt .....	8
2.2	Boligbebyggelse .....	8
2.3	Fritidsbebyggelse .....	9
2.4	Næringsbebyggelse .....	10
2.5	Råstoffutvinning .....	11
2.6	Andre typer bebyggelse .....	11
3	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	12
3.1	Havn .....	12
3.2	Scoterløyper for fornyelseskjøring .....	13
4	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT.....	14
4.1	Landbruksbebyggelse.....	14
4.2	Spredt boligbygging i LNFFOR ØVRIG-områdene.....	15
5	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE .....	16
5.1	Ferdseil .....	16
5.2	Farled.....	16
5.3	Småbåthavn .....	16
5.4	Fiske.....	18
5.5	Akvakultur .....	18
5.6	Drikkevann .....	19
5.7	Naturområde i sjø .....	19
5.8	Friluftsområde i sjø og vassdrag .....	19
6	HENSYNSSONER ETTER PBL. § 11-8.....	19
6.1	Sikrings-, støy- og faresoner, jf. pbl. § 11-8 a) .....	19
6.2	Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. pbl. § 11-8 c).....	21
6.3	Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, jf. pbl. § 11-8 d).....	21
6.4	Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, jf. pbl. § 11-8 f).....	22

## **BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN**

Kommuneplanens arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 08.05.19 er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6, rettslig bindende for all arealdisponering i Osen kommune.

I dette dokumentet er rettslig bindende bestemmelser nummerert og uthevet med blå bakgrunn og heltrukket blå ramme. Retningslinjer er punktmerket og uthevet med grønn bakgrunn og stiptet grønn ramme. Retningslinjene er ikke rettslig bindende, men skal være veiledende ved behandling av enkeltsaker.

### **1 GENERELLE BESTEMMELSER, JF. PBL. § 11-9**

#### **1.1 Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1**

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven, vassdragsreguleringsloven. Krav til reguleringsplan gjelder heller ikke for småbåthavner eller etablering av enkeltstående naust i strandsonen som er i tråd med bestemmelsen pkt. 2.3.4.

##### **1.1.1 Krav om reguleringsplan**

Det skal foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak nevnt i pbl. § 20-1 i områder for bebyggelse og anlegg.

Det kreves **ikke** reguleringsplan i tidligere bebygde områder for bebyggelse og anlegg.

I tillegg skal det kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere dokumentasjon, vurdering eller avklaring.

Reguleringskravet gjelder ikke lokaliteter for akvakultur, der kommunen anser at eventuelle konflikter er avklart i forkant jf. pkt. 5.5.1.

- **Plankravet for akvakulturlokaliteter forstås slik:**

Hovedformålet med bestemmelsen i pkt. 1.1.1 er å avklare interessekonflikter. Av dette følger at der interessekonfliktene allerede er avklart bør det kunne dispenseres fra reguleringskravet.

- **Retningslinjer for utarbeidelse av forslag til reguleringsplan**

Bestemmelsene i kap. 2 er veiledende for bolig- og fritidsbebyggelse.

Tomtestørrelsen bør ikke overstige 2 daa for boligbebyggelse og 1 daa for fritidsbebyggelse.

## **1.2 Innhold i utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 11-9 nr. 2**

Med hjemmel i pbl. §§ 17-2 og 17-3 kan utbyggingsavtaler brukes der det er nødvendig å sikre at utbygging skjer i samsvar med intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel og areadel og/eller reguleringsplaner. I forbindelse med realisering av byggeområder der det er behov for offentlig teknisk infrastruktur og andre samfunnstjenester, bør det inngås utbyggingsavtaler som klart definerer ansvarsforhold og kostnadsfordeling mellom partene. Berørte grupper og interesser skal sikres medvirkning.

### **1.2.1 Avklaring av behov for utbyggingsavtale**

Behovet for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, før 1. gangs behandling av reguleringsplan, og legges ut på høring sammen med plan og følger denne til endelig behandling i kommunestyret.

### **1.2.2 Formålet med utbyggingsavtale**

Sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles parkeringsanlegg og friområder som kreves for å realisere reguleringsplanen.

## **1.3 Krav til tekniske løsninger, jf. pbl. § 11-9 nr. 3**

For opparbeidelse av vei, vann og avløp gjelder kravene i pbl. § 18-1 med følgende tillegg:

### **1.3.1 Vann og avløp**

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg der dette er utbygd.

Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for spredt bebyggelse og fritidsbebyggelse etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.

Alle reguleringsplaner skal inneholde en beskrivelse av vannforsyning og avløpshåndtering.

### **1.3.2 Vei**

Avkjørselstillatelse fra offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.

Veier skal tilfredsstillende Statens vegvesens veinormaler.

### **1.3.3 Energi**

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og/eller utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Alle reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser som sikrer energieffektivitet og begrenser energibruk.

#### **1.4 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4**

Rekkefølgekravene skal sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur før områder tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen.

##### **1.4.1 Rekkefølge**

I områder avsatt til byggeformål kan ikke ytterligere tiltak etter pbl. § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, vei, vann- og avløpsnett og grønnstruktur er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan. Videre må avkjørsel fra offentlig vei være godkjent av veimyndigheten.

#### **1.5 Utnyttelse, jf. pbl. § 11-9 nr. 5**

Krav til utnyttelse omfatter byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder krav til universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser og parkering.

##### **1.5.1 Byggegrense**

Langs fylkesvei er byggegrensen 50 m, og langs kommunal vei er byggegrensen 15 m. Langs vann og vassdrag er byggegrensen 50 meter.

Under henvisning til differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er byggegrensen 30 meter fra sjø i byggeområde avsatt til **boligbebyggelse**. Tilsvarende grense for tomtefradeling er 25 meter.

I områder avsatt til **naustbebyggelse** skal byggegrense følge eksisterende bebyggelse og fradeling mot sjø tillates.

##### **1.5.2 Uteoppholdsareal**

Det stilles krav om minst 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, med en bredde på minimum 7 m.

##### **1.5.3 Parkering**

Boliger skal ha minimum 1 parkeringsplass per boenhet under 75 m<sup>2</sup> og minimum 2 parkeringsplasser per boenhet over 75 m<sup>2</sup>. For 1 roms boenhet (hybel) tilknyttet vanlig boenhet stilles ikke krav om parkeringsplass.

Kontor og forretninger skal ha minimum 20 parkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup>.

Industri- og lagerbebyggelse skal ha minimum 10 parkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup>.

Småbåthavn skal ha minimum 1 parkeringsplass per 5 plasser for fritidsbåter og 1 parkeringsplass per plass for utleiebåter. Kravet gjelder ikke for gjesteplasser eller for småbåthavner på øyene.

## **1.6 Natur og miljø, jf. Pbl. § 11-9 nr. 6**

Det kan stilles krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur.

### **1.6.1 Naturmangfold**

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved all saksbehandling

### **1.6.2 Friluftsliv**

Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger.

### **1.6.3 Kantvegetasjon**

Kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal opprettholdes for å redusere avrenning og erosjon.

### **1.6.4 Landskap**

Ny bebyggelse skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk, samt ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging.

## **1.7 Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 7**

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase benyttes i saksbehandlingen.

### **1.7.1 Kulturmiljø og kulturminner**

Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete samiske eller andre kulturminner. Kulturminneloven (kml.) gjelder uavkortet i hele planområdet.

Alle dispensasjonssaker skal forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Trøndelag fylkeskommune og Sametinget omgående, jf. kml. § 8 annet ledd.

- **Kulturminner**

I all saksbehandling skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning.

- **Estetikk**

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal gis en god estetisk utforming og utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den eksisterende byggeskikken.

## **1.8 Forhold som skal belyses i videre reguleringsarbeid, jf. pbl. § 11-9 nr. 8**

For enkelte av de avsatte byggeområdene er dagens kunnskapsgrunnlag mangelfullt. Det skal derfor gjennomføres konsekvensutredning før regulering. Det må tas høyde for at avgrensning og omfang av tiltakene kan bli redusert som følge av utredningene.

### **1.8.1 Krav om konsekvensutredning**

For områder spesifisert i Tabell 1 stilles det krav om konsekvensutredninger før regulering.

**Tabell 1 Byggeområder med krav om konsekvensutredning før regulering**

Område-ID	Sted	Utredningskrav
F01	Trollsteinmyra	Naturverdier
F10	Breivika	Naturverdier
F12	Sagfossen	Kulturlandskapskvaliteter
FT02	Molthaugen	Friluftsverdier Tomasnesset
R01	Hopen	Naturverdier, friluftsverdier og beitebruk
N04	Strand havn	Naturverdier
FT04	Vingsand	Flom- og snøskredfare

### **1.8.2 Samfunnssikkerhet**

Før høring av reguleringsplaner må det dokumenteres at det planlagte tiltaket vil ha tilstrekkelig sikkerhet mot flom og skred både i anleggsfasen og permanent, jf. krav i TEK 17. Videre må det gå fram at faren for flom- og skredskader for omkringliggende areal ikke vil øke som følge av tiltaket.

Dersom det er nødvendig med risikoreduserende tiltak, må det sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare innenfor akseptable miljømessige og økonomiske rammer.

### **1.8.3 Universell utforming**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser om universell utforming.

Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med god adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

### **1.8.4 Hensynet til barn og unge**

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal vurderes i alle plansaker

### **1.8.5 Folkehelse**

Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plansaker, herunder også trafiksikkerhet.

- **Retningslinjer for vurdering av barn og unges oppvekstvilkår**

I nye byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider.

Det skal påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.

## 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 Generelt

Gjelder alle typer bebyggelse.

#### 2.1.1 All bebyggelse

Byggetomt skal være lovlig fradelt som selvstendig eiendom, ikke tilleggsareal.

Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet.

Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.

Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende byggeskikk.

#### 2.1.2 Sikker byggegrunn

Pbl. § 28-1. *Byggegrunn, miljøforhold mv.* gjelder uavkortet i planområdet, jf. kap. 6.1.

### 2.2 Boligbebyggelse

Gjelder i uregulert område og i områder der bebyggelse ikke er detaljert i reguleringsplan.

#### 2.2.1 Fradeling av boligtomter inntil 2 daa tillates under følgende forutsetninger:

Området må være unntatt reguleringsplikt, dvs. tidligere bebygde område for boligbebyggelse, jf. pkt. 1.1.1 første ledd.

Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag.

Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.

Boligtomter skal fortrinnsvis ligge inntil eksisterende bebygde boligeiendommer.

#### 2.2.2 Tiltak på tomter fradelt til boligformål tillates under følgende forutsetninger:

Boliger skal fortrinnsvis ha en klar lengderetning som følger høydekotene.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Takvinkel skal ikke overstige 40°.



- **Retningslinjer for behandling av søknad om omdisponering av bolig til fritidsbolig:**

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

I områder avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål. Dette gjelder også bolighus på landbrukseiendom.

I områder avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel tillates omdisponering til fritidsformål uten dispensasjon, da dette er i tråd med arealformålet.

## 2.3 Fritidsbebyggelse

Gjelder i uregulert område og i områder der bebyggelse ikke er detaljert i reguleringsplan.

### 2.3.1 Tiltak på tomter fradelt til fritidsformål tillates under følgende forutsetninger:

Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom.

Fritidsboliger skal fortrinnsvis ha en klar lengderetning som følger høydekotene.

Maksimal BYA = 175 m<sup>2</sup>.

Det tillates maksimalt tre bygninger per eiendom (fritidsbolig, anneks og uthus).

Maksimalt areal for verandaer skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup> og inngår i totalt BYA. Verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser.

Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1 meter.

Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmarken. Tomtene skal fremstå som naturtomter, og tilpasses landskapet og terrenget.

Inngjerding tillates ikke. Inngangsparti/veranda kan avsperras for å hindre adkomst for beitedyr.

### 2.3.2 Fritidsboliger på fjellet

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 2,8 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå.

Takvinkel skal ikke overstige 30°.

### 2.3.3 Fritidsboliger ved sjøen

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå.

Takvinkel skal ikke overstige 40°.

### 2.3.4 Naust

I områder avsatt i Tabell 2 tillates etablering av nausttomt på eiende eller festet grunn (herunder punktfeste), samt bygging av naust, uten regulering eller dispensasjon fra pbl. § 1-8 forutsatt at bestemmelsene under følges:

Naust skal være i 1 etasje og utelukkende innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr. Naustet skal være røstet mot vannet, og tillat takform er saltak.

Naust skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup> og gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 meter. Nye naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende naust.

Naust skal oppføres uten vinduer og i tradisjonell stil i form og farge. Enkeltstående vindu kan tillates der dette er i tråd med annen nærliggende naustbebyggelse. Vindu skal når naust ikke er i bruk være tildekket med vinduslem lik bordkledning ellers.

Etableringen skal ikke være til hinder for fri ferdsel for allmennheten i strandsonen.

Støping av større skråplan/båtopptrekk foran naustet er ikke tillatt.

**Tabell 2 Naustområder**

Område-ID	Sted	Kommentar	Bygg totalt
F13 N	Vingsandaunet	Eksisterende naustområde	Inntil 15
F14 N	Nausthaugan	Eksisterende naustområde	Inntil 7
F15 N	Forøya	Eksisterende naustområde	Inntil 10
F16 N	Sjøveien	Eksisterende naustområde	Inntil 12
F17 N	Buhaugfjæra	Eksisterende naustområde	Inntil 6
F20 N	Husvika	Eksisterende naustområde	Inntil 5
F22 N	Naustbogen	Eksisterende naustområde	Inntil 8
F26 N	Grisvågen	Gammelt naust-/bryggeområde	Inntil 9
F27 N	Seter, nedenfor butikken	Eksisterende naustområde.	Inntil 22
F28 N	Vingsand øst	Eksisterende naustområde	Inntil 12
F29 N	Vingsand havn	Eksisterende naustområde	Inntil 10

*Antall enheter gjelder totalt for hvert område og omfatter dermed også eksisterende enheter.*

## 2.4 Næringsbebyggelse

Gjelder næringsbebyggelse utenfor regulert område.

### 2.4.1 Utforming

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Ny bebyggelse eller anlegg (jf. pbl. § 11-7 nr 1) skal ikke lokaliseres i viktige biologiske mangfoldsområder, drivingsleder for rein, dyrka jord, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann.

## 2.5 **Råstoffutvinning**

### 2.5.1 **Krav**

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

## 2.6 **Andre typer bebyggelse**

Småbåtanlegg er her definert som mindre anlegg knyttet til nærmere fastsatte eiendommer, enten som rene gjestebrygger, små fellesanlegg eller en kombinasjon av disse.

### 2.6.1 **Småbåtanlegg**

#### ***I områder avsatt i***

Tabell 3 kan det tillates etablering av småbåtanlegg i form av **en enkel flytebrygge** uten regulering eller dispensasjon fra pbl. § 1-8. Før godkjenning kreves:

- Avfallsplan, jf. forurensningsforskriften § 20-6
- Redningsutstyr for å forhindre drukningsulykker

For å sikre allmennheten tilgang til strandsonen skal alle småbåtanlegg ha mulighet for å ta imot gjesteanløp. Anløp inntil 6 timer skal være vederlagsfritt. For lengre anløp står eier fritt til å ta betalt.

Det tillates **ikke tiltak på land** utover landfeste for landgang.

### 2.6.2 **Småbåtanlegg i fiskerihavn**

For småbåthavn i område avsatt til fiskerihavn kreves i tillegg kystverkets godkjenning. Det gis kun tidsbegrenset tillatelse.

**Tabell 3 Områder avsatt til småbåtanlegg**

Område-ID	Sted	Kommentar	Plasser totalt
SB01	Buholmråsa	Gjestebrygge	Inntil 5
SB02	Angen	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB04	Vingsandkroa	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB05	Åkvika	Gjestebrygge	Inntil 5
SB06	Håmannsvika	Gjestebrygge	Inntil 5
SB07	Sør-Skokkeløya	Gjestebrygge	Inntil 5
SB08	Ramsøyaunet	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB09	Høvika	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB11	Sundabukta	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB13	Hepsøya sør-øst	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB14	Ervika	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB15	Grisvågen, Skjervøya	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SF17	Seter havn (indre havneområde)	Småbåthavn og gjestehavn for butikken	Inntil 10
SF18	Vingsand Brygge	Anlegg i tilknytning til rorbuer	Inntil 5
SF23	Åkervika, Hepsøya	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SF25	Skjervøy molo sør	Anlegg i tilknytning til utleie/næring	Inntil 10
SF27	Vingsand Rorbuer	Anlegg i tilknytning til rorbuer	Inntil 5
SB28	Nordre Raudøya	Gjestebrygge	Inntil 5
SB29	Søre Raudøya	Gjestebrygge	Inntil 5

*Antall plasser gjelder totalt for hvert område og omfatter dermed også eksisterende plasser.*

### **3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **3.1 Havn**

##### **3.1.1 Fiskerihavn**

I havneområder tilknyttet fiskerihavn skal Kystverkets rettigheter undersøkes før tiltak omsøkes.

Tillatelse fra Kystverket skal innhentes der slike rettigheter foreligger.

### **3.2 Scooterløyper for fornøyleskjøring**

Scooterløyper for fornøyleskjøring fastsettes i egen forskrift hjemlet i motorferdselloven. Løyper inntegnet i kommuneplanens arealdel er til informasjon for øvrig arealplanlegging, og har ikke selvstendig rettsvirkning.

## 4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

### 4.1 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seter/sommerfjøs, gjeterbu/skogsbu, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gårdsbutikk, landbruksverksted, akvakulturanlegg, naust og bygninger tilknyttet næringsaktivitet basert på gårdens ressursgrunnlag.

#### 4.1.1 Landbruksbebyggelse

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for ny bygningstypene nevnt i pkt. 4.1.2-4.1.5 før bygging tillates. Behovet må kunne tilskrives driften av eiendommen.

#### 4.1.2 Våningshus

Våningshuset skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.

Våningshuset er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.

Våningshuset skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og stilarter.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

#### 4.1.3 Kårbolig

Forutsetter at det foreligger behov for to boliger på bruket av hensyn til driften av eiendommen.

Kårboligen skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.

Kårboligen er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.

Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til materialvalg, farger og stilarter.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

Det kan bare tillates fradeling av eksisterende kårboliger dersom det ikke forventes å være behov for kårbolig på eiendommen i fremtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for driftsenheten. Fradeling av kårboliger som ligger på gårdens tun tillates ikke.

#### 4.1.4 Gjeterbu/skogsbu

Gjeterbu/skogsbu skal plasseres og ha en slik utforming at den blir en naturlig del av omgivelsene og tillates ikke inngjerdet.

Maksimal BYA = 25 m<sup>2</sup> inkludert utedo. Maksimalt antall bygninger er to. Maksimal gesimshøyde 2,8 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå.

Det tillates ikke etablert mer enn en Gjeterbu/skogsbu per driftsenhet.

Gjeterhytter og anlegg i reindriften omfattes ikke av denne bestemmelsen.

#### 4.1.5 Bebyggelse for tilleggsnæring

Forutsetter at virksomheten er knyttet til gårdens og familiens ressurser og inngår i landbruksbegrepet.

Arealene virksomheten etableres på skal ikke fradeles.

Byggetiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmasse på gårdstunet mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilarter.

- **Buffersone**

Det bør være en buffersone mellom dyrka mark og ny bebyggelse. Eksisterende vegetasjon bør fortrinnsvis beholdes som buffer.

#### 4.2 Spredt boligbygging i LNFFOR ØVRIG-områdene

Det er ikke satt av områder for spredt boligbygging i arealplanen. Kommunen ser imidlertid svært positivt på boligetableringer og for søknader om dispensasjon for etablering av enkelttomter til boligformål i LNFR-områder gjelder følgende retningslinjer:

- **Fordelen ved boligetablering i LNFR-området anses normalt som større enn ulempene dersom følgende er hensyntatt:**

Ved fradeling av nye boligtomter i LNFR-områdene eller tillegg til eksisterende eiendommer, skal tomtestørrelsen totalt ikke overstige 2 dekar.

Tomta skal ikke være lokalisert i nedslagsfelt for drikkevann.

Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold eller naturvernområder.

Tomta skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark.

Tomta skal ikke være lokalisert i viktige beiteområder, trekk- og drivingsleder for reindriften.

Tomta skal ligge i god avstand fra nærmeste driftsbygning og gårdstun.

Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger.

Forøvrig gjelder byggebestemmelsene i kap. 2.2.

## 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

I disse arealene er det i utgangspunktet ikke restriksjoner på arealbruken. Tiltak etter pbl. § 1-6 krever likevel tillatelse.

Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag tilknyttet landbruk, reindrift, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag etter særskilt vurdering av behovet. Slike tiltak krever likevel dispensasjon fra det generelle byggeforbudet, jf. pbl. § 1-8.

### 5.1 *Ferdsel*

#### 5.1.1 Fiskerihavn

Før søknad om tiltak skal Kystverkets tillatelse innhentes.

I område FH01 i Seter fiskerihavn avsatt til ankringsområde har fiskebåter fortrinnsrett,

### 5.2 *Farled*

#### 5.2.1 Farled

Før søknad om tiltak skal Kystverkets tillatelse innhentes. Tiltak i området for ankringsfelt utenfor Strand havn, i tilknytning til Hepsøyrevet, skal ikke tillates hvis dette kan komme i konflikt med ankringsfeltet.

#### 5.2.2 Akvakultur

Lokaliteter for akvakultur kan etableres etter nærmere avklaring med berørte sektormyndigheter.

### 5.3 *Småbåthavn*

Småbåthavn er her definert som gjestehavner og anlegg av allmenn karakter hvor bruken ikke er knyttet til nærmere fastsatte eiendommer.

#### 5.3.1 Småbåthavn

I områder avsatt i Tabell 4 kan det tillates etablering av småbåthavn uten regulering eller dispensasjon fra pbl. § 1-8. Det presiseres at dette **ikke gjelder tiltak på land utenfor avsatt område**, med unntak av søppelhåndtering og brannberedskap.

For å sikre allmennheten tilgang til strandsonen skal alle småbåthavner ha mulighet for å ta imot gjesteanløp. Anløp inntil 6 timer skal være vederlagsfritt. For lengre anløp står eier fritt til å ta betalt.



Før godkjenning kreves:

- Situasjonsplan for anlegg i sjø og på land (der landareal er avsatt)
- Beskrivelse av adkomst og parkering (gjelder ikke øyene), herunder mulighet for universell utforming og låsbar port.
- Bestemmelser om utforming og bruk (antall og type båtplasser, sikkerhet, vern mot forurensning og gjestebesøk).
- Avfallsplan, jf. forurensningsforskriften § 20-6
- Redningsutstyr for å forhindre drukningsulykker
- Utstyr for brannberedskap

For småbåthavner som legger til rette for pussing/spyling av båter skal det etableres anlegg for håndtering av spillvann og problemavfall.

### 5.3.2 Småbåthavn i fiskerihavn

For småbåthavn i område avsatt til fiskerihavn kreves i tillegg kystverkets godkjenning. Det gis kun tidsbegrenset tillatelse.

**Tabell 4 Områder avsatt til småbåthavn**

Område-ID	Sted	Kommentar	Plasser totalt
SB03	Lindset	Større fellesanlegg	Inntil 20
SB10	Ramsøyvika	Mindre fellesanlegg	Inntil 20
SB12	Osen Fjordcamping	Anlegg i tilknytning til campingplass	Inntil 20
SF16	Seter havn (Seter Brygge)	Småbåthavn i tilknytning til turistanlegg	Inntil 40
SF19	Vingsand Marina	Større fellesanlegg	Inntil 70
SF20	Vingsand vest	Fellesanlegg	Inntil 20
SF21	Strand Marina	Større fellesanlegg	Inntil 100 og servicefunksjoner på land
SF22	Fosen Båt og Motor	Mindre anlegg i tilknytning til næringsvirksomhet	Inntil 20
SF24	Skjervøy Marina	Større fellesanlegg	Inntil 30
SF26	Seter havn (nordmolo)	Fellesanlegg med tilhørende servicefunksjoner på land	Inntil 70 og servicefunksjoner på land
SF30	Vingsand Marina	Utvidelse av SF19	Inntil 50

*Antall plasser gjelder totalt for hvert område og omfatter dermed også eksisterende plasser.*

## 5.4 Fiske

Områdene er avsatt for å sikre viktige oppvekstområder for fiskeyngel, låssettingsplasser og områder der det benyttes aktive fiskeredskaper.

### 5.4.1 Akvakultur

Lokaliteter for akvakultur kan etableres etter nærmere avklaring med berørte sektormyndigheter.

- **Tarehøsting**

Tareskogen skal sikres for bevaring av oppvekstområder for fiskeyngel og biologisk mangfold ellers.

## 5.5 Akvakultur

**Tabell 5 Områder som skal konsekvens-utredes, men som er unntatt reguleringsplikten**

Område-ID	Sted	Kommentar	Areal i daa
VAV1			3065
VAV2			727
VAV3			359
VAV4			233
VAV5			203
VAV6			844
VAV7			445
VAV8		Tas ut i forslag til plan p.g.a. konflikt	
VAV9			639
VAV10			886
VAV11			651
VAV12			1512

Avsatt areal omfatter eksisterende lokaliteter med et tillegg av 20 m på hver side hvor det er generelt ferdselsforbud, jf. akvakulturdriftsforskriften § 18, samt de 11 avsatte områdene som skal prioriteres til formålet i henhold til plan. Det gjelder ellers egne konsesjonsvilkår hjemlet i akvakulturloven.

Akvakultur inngår i tillegg i hovedformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag».

### 5.5.1 Nye lokaliteter

For nye akvakulturlokaliteter gjelder ikke plankrav iht. pkt. 1.1.1.

## **5.6 Drikkevann**

Kommunen har fem drikkevannsanlegg. For anlegg med løsmassebrønner er nedslagsfeltet klausulert. Klausulering er vist med hensynssone, se pkt. 6.1.1. Lokalteter for reservevann er vist i plankartet.

### **5.6.1 Reservevannkilde**

Tiltak som kan forurense vannkilden tillates ikke.

## **5.7 Naturområde i sjø**

Områdene er avsatt for å sikre naturverninteresser. Tarehøsting tillates ikke.

- **Tarehøsting**

Naturmangfoldet skal sikres for bevaring av oppvekstområder for fiskeyngel og beiteområder for sjøfugl.

## **5.8 Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Områdene er avsatt for å sikre friluftinteresser.

### **5.8.1 Steinselva (vernet vassdrag)**

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker.

## **6 HENSYNSSONER ETTER PBL. § 11-8**

For å øke lesbarheten er kun de viktigste hensynssonene vist i plankartet. Det er ikke utarbeidet temakart, men oppdaterte hensyn kan finnes i flere kartløsninger, blant annet: [atlas.nve.no](http://atlas.nve.no), [www.gislink.no](http://www.gislink.no) og [kilden.skogoglandskap.no](http://kilden.skogoglandskap.no).

Det er heller ikke gjennomført kvikkleirekartlegging. Kommunens bebygde arealer ligger imidlertid under marin grense, og det må derfor påregnes kvikkleire i marine avsetninger.

### **6.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. pbl. § 11-8 a)**

Ubebygde uregulerte byggeområder i planen ligger utenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Aktsomhetsområdene er å betrakte som hensynssoner for skredfare og må konsulteres før ny bebyggelse på allerede bebygde eiendom, eiendom i LNF(R)-områder eller i tidligere regulert område.

Det er ikke gjennomført flomsonekartlegging i Osen, men kjente områder med flomfare er avmerket med hensynssone i plankartet. Videre er aktsomhetsområde for flom å betrakte som hensynssone og må konsulteres før regulering eller ny bebyggelse.

Hensynssone høyspenningsanlegg er en vurderingssone hvor det bør vises varsomhet med etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.

#### **6.1.1 Drikkevann**

Innenfor hensynssonen gjelder egne klausuleringsregler.

Alle terrenginngrep og aktivitetsendringer skal forelegges kommunen før gjennomføring og eventuell konsekvensvurdering i forhold til drikkevannet.

Forbud mot lagring av stoffer som kan forurense drikkevannet.

#### **6.1.2 Ras- og skredfare**

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor **aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang og jord- og sørpeskred** før skredfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

Tilbygging, påbygging eller underbygging av eksisterende byggverk kan tillates så fremt utvidelsen ikke medfører økt risiko for skade på liv og helse.

#### **6.1.3 Flomfare**

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor **hensynssone for flomfare eller aktsomhetsområde for flom** før flomfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert. Det stilles krav om at topp gulv-nivå i laveste etasje for større tiltak som ikke er beregnet for å tåle overflomming av sjø, skal ligge over høydekote NN 2000 + 3 meter.

Byggverk skal plasseres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

#### **6.1.4 Kvikkleire**

Før tiltaksrealisering i områder under marin grense kan starte opp, må det gjennomføres skredfaglige utredninger som godtgjør at kravene til sikker byggegrunn i PBL § 28-1/TEK 17 blir oppfylt.

#### **6.1.5 Brann-/eksplosjonsfare**

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før brann/ eksplosjonsfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

#### **6.1.6 Høyspenningsanlegg**

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor **hensynssone høyspenningsanlegg** før brann/ eksplosjonsfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før det er foretatt utredning av magnetfeltet i sonen og vurdert avbøtende tiltak.

Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs

magnetfelt ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.

Bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager kan bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak reduserer magnetfeltet til maksimalt 0,4  $\mu$ T.

#### **6.1.7 Støy**

Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), tabell 3, skal legges til grunn i alle nye planer og tiltak.

### **6.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. pbl. § 11-8 c)**

- **Vektlegging av hensyn**

Ved behandling av søknad om tiltak innenfor sonene skal angitt hensyn vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres.

- **Hensyn til reindrift**

Reindriftens flyttleier må ikke stenges. Med til flyttleier regnes også faste inn- og avlastingsplasser for transport av reinen, jf. reindriftsloven § 22.

Tilrettelegging for ferdsel skal i størst mulig grad kanaliseres utenom hensynssonene.

- **Hensyn til friluftsliv (statlig sikrede friluftsområder)**

Med mindre andre forhold er til hinder kan det etableres tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

- **Hensyn til bevaring av naturmiljø**

Lokalisering og utforming av tiltaket bør være vesentlige momenter i vurderingen.

- **Hensyn til bevaring av kulturmiljø**

Lokalisering og utforming av tiltaket bør være vesentlige momenter i vurderingen.

### **6.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, jf. pbl. § 11-8 d)**

#### **6.3.1 Båndlegging i påvente av regulering etter plan- og bygningsloven**

Området skal utredes med sikte på regulering til annet formål. Det må innen fire år fra planvedtak utarbeides reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning for området. Dersom området ikke reguleres innen fire år går området tilbake til LNFR-formålet.

#### **6.3.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven**

Nasjonalparker, naturreservater og utvalgte naturtyper er vernet med forskrift hjemlet i naturmangfoldloven (nml.) §§ 35, 37 og 52.

I nasjonalparker skal ingen varig påvirkning av naturmiljø eller kulturminner finne sted, jf. nml. § 35.

I et naturreservat må ingen foreta noe som forringer verneverdiene angitt i verneformålet, jf. nml. § 37.

I områder der påtenkt verneforslag er kunngjort, jf. nml. § 42, kan det kun gis tillatelse til tiltak dersom tiltaket er uten betydning for forslaget, jf. nml. § 44.

For utvalgte naturtyper gjelder meldeplikt for jordbruks- og skogbrukstiltak, jf. nml. §§ 54 og 55.

### **6.3.3 Båndlegging etter kulturminneloven**

Alle faste kulturminner fra før 1537, stående byggverk fra før 1650 og samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet etter kulturminneloven (kml.) § 4. Vedtaksfredede kulturminner er fredet gjennom enkeltvedtak etter kml. § 15 og forskriftsfredede kulturminner er vernet med hjemmel i kml. § 20 (kulturmiljø) eller kml. § 22a (byggverk og anlegg i statens eie).

Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, jf. kml. § 3. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringszone rundt kulturminnet, jf. kml. § 6.

Automatisk fredede kulturminner som er fullstendig fjernet gjennom utgraving eller annet innebærer ingen restriksjoner.

Alle inngrep i ikke fredede og uavklarte kulturminner eller kulturminner der fredningssak pågår, må avklares med regional kulturminneforvaltning.

Alle inngrep i vedtaksfredede, forskriftsfredede eller midlertidig fredede kulturminner krever dispensasjon fra regional kulturminneforvaltning, evt. Riksantikvaren ved fredning etter kml. § 22a.

### **6.3.4 Båndlegging etter akvakulturloven**

Det er fiskeforbud i en sone på 100 m rundt oppdrettsanlegg i sjø jf. akvakulturdriftsforskriften § 18.

## **6.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, jf. pbl. § 11-8 f)**

### **6.4.1 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde**

Vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel. Der det er uoverensstemmelser mellom reguleringsplan og gjeldende lovverk går gjeldende lovverk foran.