

7. PLANBESTEMMINGAR

Byggeområde : PBL § 20-4 1. ledd, nr. 1.

1-1	For byggeområde til bustadformål, skal det vera godkjent reguleringsplan. Når det gjeld 2 bustader på Vikalandet, blir det sett krav om bebyggelseplan. For nytt bustadområde på Kjerkesvågen skal det arbeidast ut reguleringsplan med rekkefølgebestemming. For nye hus på frådelte tomter blir utnyttingsgraden 26% BYA.
1-2	For hytteområde under punkt 6.3.3.blir det sett krav om bebyggelseplan dersom talet overstig 3 hytter innanfor eit område. Det kan byggjast hytter/uthus inntil eit samla T-BYA=80m ² . I tillegg kan det byggjast uoverbygd anlegg og parkering inntil T-BYA=20m ² . Hyttene kan ha ei gesimshøgde inntil 3,5m og mønehøgde inntil 5,5m.
1-3	Endring av bygningar og anlegg i eksisterande byggeområde skal samsvara med god byggeskikk og vere tilpassa kulturlandskapet i området.
1-4	Fortetting i eksisterande byggeområde er lov. Ved frådeling og nybygg innan eksisterande byggeområde, skal det leggjast vekt på at nye bygningar er tilpassa resten av bygningsmassen/nabohus. Dette gjeld bygningsvolum, høgde, takform og materialbruk.
1-5	For areal avsett til friområde på Gran, kan det utførast faste installasjonar for skiskytingsbane og klubbhus.

Landbruks-, natur-, og friluftsområde (LNF-område) PBL § 20-4, 1 ledd, nr 2.Spreidd bustadbygging /næring/ fritidsbygg.

2-1	Det er forbod mot all bygg- og anleggsverksemd som ikkje er stadbunden. Det kan utførast bruksendring av eksisterande driftsbygningar i LNF-området med formål tilleggsnæringar. Dette gjeld ikkje enkeltståande bygg i 100 meters-belte langs sjø. Endringa må ikkje føra til ulempe for drifta på bruket.
2-2	Det er lov med vedlikehald og mindre vesentlege endringar/utviding av eksisterande bustadhus/fritidshus innanfor LNF-området. Tilbygg for bustadhus kan vera inntil T-BYA = 50m ² . Det kan byggjast hytter/uthus inntil eit samla T-BYA=80m ² . I tillegg kan det byggjast uoverbygd anlegg og parkering inntil T-BYA= 20m ² . Hytter kan ha ei gesimshøgde inntil 3,5m og mønehøgde inntil 5,5m.
2-3	I LNF-områda er det avmerka på kart område for spreidd busetnad. Ved nybygg på 3 nye bustader som blir sett opp samtidig og ligg naturleg saman med avstand på 100m, skal det leggjast fram bebyggelseplan. Tomter som blir lagt ut til spreidd busetnad, kan vera inntil 2 dekar. Bustadane skal vera tilpassa kulturlandskapet med høgde og bygningsvolum tilpassa nærliggjande bygningsmasse. Ved søknad etter PBL §93 skal det leggjast ved ei estetisk skildring som syner korleis tiltaket er tilpassa eksisterande tilhøve.

Følgjande område er lagt ut for spreidd bustadbygging:		
Lokalitet:	Tal tomter	Merknader
Vangshylla , Utøy	5	
Utøy/ Norum, Ørdal, Klepp , Stokkane	5	
Utøy – Tømte Kvam	5	
Verdalsgrenda-Hastad	2	
Verstad-Skjemstad- Vist	4	
Kjerknesvågen –Oxaal	4	
Kjerknesvågen – Letnes	3	
Sandvo.(Tømtåsen- Hoel- Hommeldalen)	3	
Sandv.(Hjellan-Heggstad)	3	
Sandv. (Grønnesby)	3	
Kjerknesvågen, Området mellom Vågaveien, Kjelvikeien, Letnesveien, <i>nytt område</i>	5	
Utøy, Området mellom Utøyveien og Rostadveien, <i>nytt område</i>	5	
Høeslandet	2	
Sandv. (Gjørsv – Korsen)	1	
Sum tomter	50	
2-4	Det er ikkje lov med bustadbygging eller næring på dyrka jord eller høgbonitet skog. Frådeling av tomter må ikkje føra til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket.	
2-5	Veg til nye bustader bør plasserast inn på eksisterande avkjørsler. Avkjørsel inn på offentlig veg skal samsvara med rammeplan for avkjørsel.	
2-6.	Det er lov med spreidd næring i område vist på plankartet. Følgjande område er lagt ut for spreidd næring:	
	Lokalitet	Tal tomter
	Grandan	1
	Oksaal	2
	Sum tomter	3
2-7	Det er ikkje lov med spreidd fritidsbygging innanfor LNF-området.	

Råstoffutvinning, § 20-4, 1. ledd, nr. 3.

For utviding av eksisterande område for råstoff, skal det arbeidast ut reguleringsplan.

Viktig ledd i kommunikasjonssystemet , § 20-4, 1. ledd nr. 6

Ved enkle tiltak som busslommer, utbetring av kryss med bebyggelseplan etter § 28-2. ledd, punkt g, kan det lagast bebyggelseplan. Dette gjeld på riks- og fylkesvegane.

8. RETNINGSLINER, UTFYLLING AV PLANBESTEMMINGANE

Byggeområda (PBL. § 20-4 1.ledd nr. 1)

1-1	Byggeområda skal plasserast slik at dei ikkje verkar dominerande eller skaper silhuettverknad i landskapet. Ved søknad etter PBL §93 skal det leggjast ved ei estetisk skildring av bygget.
1-2	Nærområdet må ha gode høve for fritidssysler og rekreasjon. Det må vera leikeplass for mindre born nær heimen. I reguleringsplanen på Lorås og i Røvika skal det vera bestemningar om trygg skuleveg. I reguleringsplanen for Kjerkesvågen skal det lagast rekkefølgebestemming for bruk av dyrka jorda.
1-3	Byggeområda må ikkje hindra fri ferdsel langs sjøen.
1-4	Området må ha tilgang til reint drikkevatt. Behandling av avfall, gråvatn og kloakk skal følgja kommunen sin praksis og regelverk.
1-5	Ved etablering av byggeområda nær veg, jernbane og industri, må reguleringsplanen ha ei vurdering av tilrådde støygrenser.
1-6	Når det gjeld hytteområde med krav om bebyggelseplan, blir plankravet utløyst ved å byggja hytte nr.4. Det er ingen plankrav for dei områda som byggjer mindre enn 4 hytter.
1-7	Friområdet på Gran skal om vinteren nyttast til skileik, skiskyting og lysløype medan det skal vera vanleg landbruksdrift i vekstsesongen.

Landbruk, Natur og Friluftsområde LNF- områder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2) Spreidd bustadbygging/næring.

2-1	Rydding og vedlikehald av påviste kulturminne er lov.
2-2	Nytablering av bustadar/næring i LNF-områda, må ikkje koma i konflikt med viktige særlover og særinteresser som landbruk, friluftsliv, biologisk mangfald, kulturminne eller vassforsyning. Ved saker etter konsesjonslov, skal målsetting om busetting veie tungt.
2-3	Nye avkjørsler/ vegar skal ikkje gå over dyrka jord eller eksisterande tun.
2-4	Ved endring av eksisterande bygning skal nybygg/utbetring samsvara med god byggeskikk og vera tilpassa kulturlandskapet i området.
2-5	Nytablering av hus må ha tilgang til reint drikkevatt. Behandling av avfall, gråvatn og kloakk skal følgja kommunen sin praksis og regelverk. Etablering av spreidd næring må ikkje skapa skjemmande forureining som røyk, lukt og støy for bustadar i nærområdet. Større industribygg bør visast til eigne industriareal

	eller krav om eigen reguleringsplan.
2-6	Ved nyetablering av hus, skal plassering i landskapet vurderast ut frå temakart /registrering: 1. Kommunedelplan/temakart – biologisk mangfald/viltområde. 2. Registrerte/påviste kulturminne. 3. Farekart for kvikkleire- blir utarbeidd 2007.
2-7	Driftsbygningar i landbruket som er nytta i tilleggsnæring, skal ikkje frådelast eigedommen. Bruk av eksisterande hus kan behandlast friare enn nye bygg når det tiltak i forhold til Landbruk Pluss.
2-8	Framtidig hyttebygging skal helst vera fortetting i eksisterande felt eller i tilknytning til eksisterande hytter.

Råstoffutvinning (PBL § 20-4, 1. ledd punkt 3)

3-1	Reguleringsplanen for råstoffutvinning skal innehalda: <ul style="list-style-type: none"> • Driftsplan for gjennomføring av uttaket • Sikring av området. • Plan for utforming av arealet etter ferdig uttak og kva formål arealet er tenkt til.
3-2	Det skal setjast av pengar i eit bunde fond i kommunen for attendeføring av området etter ferdig bruk. (Jordlova §1 og skoglova §50)
3-3	For område til råstoffutvinning må arealet ikkje delast frå eigedommen under driftsperioden (Jordlova §12.)
3-4	For steinuttak utan reguleringsplan, skal arealet planerast/sikrast etter ferdig uttak.

Bandlagte områder (Pbl § 20-4, 1. ledd punkt 4)

4-1	For bandlagt område er det vernebestemmingane i særlov som gjeld. Evt. tiltak i slike områder må vurderast av kommunen i samråd med sektorinteressene.
4-2	Bandlagt områder etter Lov om naturvern av 19.juni 1970: <ul style="list-style-type: none"> • Barskogvernområdet i Ørdalen. • I sjøfuglplanen for Nord-Trøndelag er følgjande område verna: Hoøya naturreservat med 50 m sjøgrense rundt, Roelsøya naturreservat med 50 m sjøgrense rundt og Vikaleiret fuglefredingsområdet etter Lov om naturvern.
4-3	Bandlagt områder etter Lov om viltet av 29.mai 1981: I sjøfuglplanen for Nord- Trøndelag er Kvamsholman biotopvernområde verna med 50 m sjøgrense etter Lov om viltet.
4-4	Bandlagt områder etter Lov om friluftsliv av 28.juni 1957 (Friluftsløven) <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen har fem friluftsområde som er bandlagt etter friluftsløven . • Staten eig Stornesøra på Sandvollan, Koa på Røra, Haugen og Undersåker på Utøy. • Kommunen eig Sundssand friområde.

4-5	Lov om kulturminne av 9. juni 1978: Kommunen har og registrerte kulturminne som er verna etter lov om kulturminne.
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Områder for særskild bruk eller vern av sjø eller vassdrag (PBL § 20-4.1. ledd ,punkt 5)

I PBL. § 20-4-5 er ingen planbestemmingar, men det kan knytast retningsliner til områda:

5-1	Våtmarksarealet langs område for viktig sjøfugl må ikkje drenerast eller fyllast opp.
5-2	Forbod mot bygg og anlegg i 100-metersbelte mot sjø skal handhevast strengt. Det same gjeld i 50- metersbelte mot ferskvatn.

Kommunikasjon (PBL §20-4, punkt 6)

6-1	Rammeplan for avkjørsler blir lagt til grunn ved planlegging og saksbehandling.
6-2	Kommunen bør oppmuntra til felles avkjørsler der det er naturleg.

9. SAKSBEHANDLINGSREGLER.

1. Alle planer og utbyggingstiltak samt alle søknader om bustadbygging skal sendast på høyring til kulturminneforvaltninga. Dersom det er konflikt med kulturminne, må tiltaket plasserast på alternativ område eller bli nekta.
2. For einskilde tiltak er det nok med bebyggelseplan. Slike planer skal leggjast ut til offentleg ettersyn, og sendast på avgrensa høyring.
3. På område som krev reguleringsplan eller bebyggelseplan, skal det gjennomførast analyse for risiko og ulempe med tiltaket. Dette skal visa at arealdisponeringa er trygg og ikkje medfører kritiske konsekvensar. (Risiko og sårbarhetsanalyse)