

# KOMMUNEDELPLAN FOR STRAUMEN

Vedtatt: 14.12.2005

## 7. PLANBESTEMMELSANE

### Byggeområder etter PBL § 20-4, 1.ledd nr.1.

1-1	<p>For avsett område til byggeformål, skal det vera godkjent reguleringsplan for området ved Saksmoen og Næss før byggestart. For området Lillesund skal det arbeidast ut bebyggelseplan før byggestart.</p> <p>For dei andre bustadområda er det krav om bebyggelseplan dersom det blir sett opp 3 bustader samtidig. For nye hus på frådelte tomter, blir utnytingsgraden sett til 26% BYA.</p>
1-2	<p>For areal avsett til offentleg formål som omsorgsbustader på Venna og barnehage ved Røset, skal det vera godkjent bebyggelseplan før tiltaket blir utført.</p>
1-3	<p>Fortetting i eksisterande byggeområde er lov. Ved frådeling og nybygging innan eksisterande byggeområde, skal det leggjast vekt på at nye bygningar er tilpassa resten av bygningsmassen/nabohus. Dette gjeld veg, bygningsvolum, høgde, takform og materialbruk. Ved søknad etter PBL §93, skal det leggjast ved ei estetisk skildring av bygget.</p> <p>Der byggegrensa er oppheva, gjeld 12,5m frå senterlinje kommunal veg til vegg på bustadhus.</p> <p>Tomteutnytting er inntil 26% BYA.</p> <p>Takvinkelen er slik sett i byggeområde som er i staden for oppheva reguleringsplanar:</p> <p>Solhaugen/Årfald skal ha takvinkel mellom 22-35°</p> <p>Røsetberga/Venna /Vennalia skal ha takvinkel mellom 15-30°.</p> <p>Vangslia / Sundsneset skal ha takvinkel mellom 20-30°</p> <p>Alle hus innan same gate, må ha tilnærma lik takvinkel.</p>
1-4	<p>Garasjar i eksisterande felt skal ikkje overstige 3,5m i gesimshøgd.</p>
1-5	<p>I eksisterande området for næringsareal på Lillesund, kan området brukast til kontor,handverk, reiseliv og industri. Næringsbygga kan innehalda mindre leilegheit for vaktmester o.l. Det er berre lov med lettare industri som ikkje skaper skjemmaende forureining som røyk, lukt og støy for nærliggjande bustadhus.</p> <p>Ved oppsetting av nye bygg og utviding av eksisterande bygg over 100m<sup>2</sup>, skal det lagast godkjent bebyggelseplan før tiltaket startar opp.</p>

## **Landbruk, natur og friluftsområde ( LNF-område) etter PBL § 20-4, 1 ledd nr. 2.**

2-1	Det er forbod mot alle tiltak som ikkje kjem inn under stadbunden næring og anleggsverksemd. Innanfor grensa til kommunedelplan er det ikkje lov med nye spreidd bustad og fritidsbygg.
2-2	Vedlikehald og mindre vesentlege endringar/utvidelse av eksisterande bustadhus i LNF-området er lov. Tilbygg kan ha ei grunnflate inntil 50m <sup>2</sup> . Der er tillate oppført uthus til eksisterande bustadhus inntil 50m <sup>2</sup> . Slike tiltak skal samsvara med god byggeskikk og vera tilpassa kulturlandskapet. Tilbygg til eksisterande hytter med uthus er lov inntil eit bruttoareal på 80m <sup>2</sup> .
2-3	Det kan utførast bruksendring av driftsbygningar i LNF-område med formål tilleggsnæringar. Endringa må ikkje føra til ulempe for drifta på bruket.

## **Råstoffutvinning etter PBL § 20-4, 1 ledd nr. 3**

3-1	For område nr 11 (Hall steinuttak) skal det arbeidd ut reguleringsplan før ytterleg uttak av råstoff.
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **8. RETNINGSLINER, UTFYLLING AV PLANBESTEMMELSANE**

### **Byggeområder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)**

1-1	Byggeområda skal plasserast slik at dei ikkje er dominerande i landskapet
1-2	Nærområdet må ha gode høve for fritidssyslar og rekreasjon. I eksisterande byggeområde kan ikkje eksisterande friområde endra formål.
1-3	Byggeområda må ikkje hindra fri ferdsel langs sjøen
1-4	Byggeområda bør koplast til kommunalt vatn. Behandling av avfall, gråvatn og kloakk skal følgja kommunen sin praksis og regelverk.
1-5	Byggeområda skal vurderast med tanke på flaum, erosjon og liknande i detaljplan eller byggesøknad.
1-6	Ved etablering av hus/anlegg skal det takast omsyn til biologisk mangfald og kulturminner. Ved tvil skal byggesøknad sendast sektoretat for uttale.
1-7	På næringsarealet skal type aktivitet vera grunnlag for tal parkeringsplassar. Ved nye bustader blir tal parkering fastsett i reguleringsplan/bebyggelseplan.
1-8	Tiltak innanfor byggeområda må leggja til rette for funksjonshemma.

### **Landbruk, natur og friluftsliv innan LNF-områda (PBL §20-4, 1.ledd nr. 2)**

2-1	Ved omdisponering eller endra bruk i LNF-områda, skal tiltak vurderast ut frå jordlova, skoglova, kulturminnelova og friluftsløva.
2-2	Tiltak ved omdisponering må ikkje koma i konflikt med kommunedelplan for biologisk mangfald og kulturminne.
2-3	Driftsbygningar i landbruk som er nytta i tilleggsnæring, skal ikkje frådelast eigedommen.

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

3-1	Reguleringsplanen for råstoffutvinning skal innehalda: <ul style="list-style-type: none"><li>• Driftsplan for uttaket av stein</li><li>• Sikring av området</li><li>• Plan for utforming av arealet etter ferdig uttak og kva formål arealet er tenkt til.</li></ul>
3-2	Det skal setjast av pengar i bunde fond i kommunen for attendeføring av området etter ferdig bruk.
3-3	Området nr. 11 må ikkje delast frå eigedommen under driftsperioden.

**Bandlagt område (PBL.§20-4, 1.ledd nr. 4)**

4-1	I bandlagte område på Sundnes, Li prestegard og Sakshaug gamle kyrkje, kan det ikkje setjast i gang arbeid og tiltak som er i konflikt med formålet.
-----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag. (PBL.§20-4,1.ledd nr.5)**

5-1	I avsett område til NFFF skal det vera redusert fart gjennom Straumsundet
5-2	Området må ikkje fyllast opp med tanke på verdifulle sjøfuglområde.
5-3	Småbåthamn ved Næss må leggjast til rette for funksjonshemma. Det skal ikkje etablerast eit bakland med båtpuss, slipp med meir.

**Viktige ledd i kommunikasjon etter § 20-4,1 ledd nr 6.**

6-1	Ved bygging av gang/sykkelvegar må det leggjast til rette for funksjonshemma.
6-2	For tiltak langs vegnettet der det blir lov til avkjørsel, gjeld vegvesenet sin rammeplan for avkjørsel langs riks- og fylkesveg.