

Lenvik kommune

Kommunedelplan for bynære områder
PLANBESTEMMELSER



Sist revidert: 1. april 2019
Vedtatt:

Overordnede målsettinger

Kommunedelplanen skal legge til rette for:

- for en mangfoldig, velfungerende og bærekraftig utvikling av de bynære områder der Silsand vil være et nytt bydelssenter som supplement til byen Finnsnes.
- Velfungerende samspill mellom transport, gaterom, bolig, næring og alle andre fysiske funksjoner
- fortetting og transformasjon på Silsand og strekning Finnsnes - Botnhågen og rundt kollektivtilbudet for å minke byspredning og begrense energibruk, klimautslipp osv. Fortetting skal gjennomføres med høy kvalitet slik at områdene oppleves som et trivelig sted som vil fungere som en magnet som lokker både nye beboer, handel og næringsvirksomhet.
- for aktiv livsstil og økt friluftsliv ved å knytte sentrum, boligområder, skoler og barnehager til grøntstrukturen gjennom etablering av trygge og sammenhengende forbindelser for gående og syklende.
- blandet utbyggingsformål og derved gir grunnlag for sosialt mangfold i nytt bydelssenter Silsand (boliger, handels- og servicetilbud, næring/kontor, offentlige tjenester, sentraliserte spesialtilbudet, m.fl.).
- at allmen- gyldige kravene ift. utforming av bygningsmassene, krav til bokvalitet, trygg adkomst til skole, busstopp, uteoppholdsareal, P-plasser, krav om detaljplan og dokumentasjonskrav ved byggesøknad, osv. gjøres gjeldende for hele planområde.
- stimulans til mangfoldige fritids- og friluftaktiviteter. Grøntområder skal bevares og det skal legges til rette for nye lenker / grøntkorridorer i tilknytning til de bynære områder.
- at byutviklingen og utvikling i de bynære områder tilpasses klimaendringene

BESTEMMELSER og RETNINGSLINJER

Innledning

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

Kommunedelplanen for bynære områder viser hovedtrekk i arealdisponeringen, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse.

Tekst uten kursiv er juridisk bindende bestemmelser. Bestemmelsene til kommunedelplanen er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk. Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder for flere arealbruksformål, og særskilte bestemmelser som er knyttet til det enkelte arealbruksformål.

Retningslinjer står i kursiv med *blå farge*. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. De er ikke juridisk bindende og kan ikke brukes som selvstendig grunnlag for vedtak. Retningslinjene danner grunnlag for utarbeidelse av reguleringer.

Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene og plankartet må behandles som plansak eller dispensasjonssak med hjemmel i plan- og bygningslova § 19-2. Ved dispensasjon fra planer skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som strider mot kommunedelplanen.

1. Generelle og tematiske bestemmelser

De generelle og tematiske bestemmelser gjelder for hele planområde kommunedelplan for bynære områder.

1.1 Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeide og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan eller er innenfor bestemmelsene i denne planen.

Reguleringsplaner (område- eller detaljreguleringer) for utbyggingsområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares. Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurderer hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte. Avgrensning planområde, vurdering opp mot gjeldende KU-forskrift og andre rammebetingelser for reguleringsprosessen skal avklares ved forhåndskonferansen, oppstartsmøte og/eller når privat planinitiativ fremmes. Kommunens vurdering knyttet til plankrav skal dokumenteres skriftlig.

Etter en samlet vurdering kan kommunen fravike plankravet for utbygginger, ombygginger, bruksendringer og fradelinger når følgende kriterier er oppfylt:

- Fravik fra plankrav er betinget av at forhold til kulturminneloven og annen relevant lov- og forskriftsverk er avklart. Forholdet til samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, barns interesser, uteoppholdsareal, miljøkravene og overordnet grønnstruktur må være avklart, og den nye bebyggelsen må være innpasset i bestående struktur eks. bebyggelse. Byggehøyder, volum og byggegrenser skal være i tråd med vedtatt arealbruk.
- Fradelinger i tråd med vedtatt arealformål, og dersom fradelingen ikke vil være til hinder for framtidig regulering.
- Utbyggingsprosjekt som inngår og er i tråd med reguleringsplaner som skal videreføres i kommunedelplanen (Hensynssone H 910).

- Utbyggingsprosjekt innenfor vedtatt arealformål boligbebyggelse (type B1 og B2) der samlet bruksareal ikke overstiger 1200 kvm.
- Utbyggingsprosjekt innenfor vedtatt arealformål boligbebyggelse (type B3) der samlet bruksareal ikke overstiger 1800 kvm.
- Rene boligprosjekt innenfor sentrumsformål der samlet bruksareal ikke overstiger 1200 kvm. Fravik fra plankrav gjelder ikke for kombinert bebyggelse; f.eks. forretning/bolig, forretning/tjenesteyting, m.fl. innenfor området avsatt til sentrumsformål.
- Utbyggingsprosjekt innenfor vedtatt arealformål næringsbebyggelse og tjenesteyting der samlet bruksareal ikke overstiger 3000 kvm.
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av et større sammenhengende utbyggingsprosjekt.
- Plankravet kan fravikes når kommunen etter en samlet vurdering anser det som unødvendig for å oppnå en helhetlig område- eller strøksutvikling.
- Kommunen kan stille vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet dokumentasjonskrav, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen eller annen kommunal forskrift som har relevans for aktuelt prosjekt.

Etter en samlet vurdering har kommunen anledning til å kreve utarbeidet reguleringsplan for å fremme helhetlig område- og strøksutvikling selv om kriteriene ovenfor er oppfylt.

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal regjeringens mal og lovens krav for planfremstilling være fulgt. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte område inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster, samfunnsikkerhet, grøntstruktur og overvannshåndtering.

1.2 Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen.

Lenvik kommunestyret har fattet vedtak om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2.

Fra og med 1.1.2020 inngår Lenvik kommune i Senja kommune, og forhandlinger om utbyggingsavtaler er betinget av at Senja kommunestyre fatter nytt vedtak om bruk av utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2.

1.3 Rekkefølgekrav

Dersom det oppdages eller oppstår mistanke om forurensede masser skal det innhentes tillatelse fra forurensningsmyndighetene, jf. forurensingsloven. Dette gjelder også for fylling i sjø.

Ved utfylling/tiltak i sjø eller større terrenginngrep på land skal det foreligge geoteknisk og grunnundersøkelse i forbindelse med regulering eller byggesak.

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformål er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg, energiforsyning og løsninger for håndtering av overvann
- Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer til lek og fritidsaktivitet for barn og unge
- Trafikksikker adkomst for kjørende fra offentlig vei, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere i tråd med vedtatt plan
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
- Tilfredsstillende skjerming mot støy

Før byggetiltak kan tas i bruk skal utomhusområder samt offentlig trafikkområder og vann-, overvann- og avløpsledninger være ferdigstilt.

1.4 Universell utforming

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

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

Felles grøntområder og lekeplasser skal i størst mulig grad gis en universell utforming.

For eksisterende bygninger, hvor det kan oppstå konflikt med terreng- og landskapshensyn, bevaringshensyn eller bygnings- og bystrukturen generelt, kan kravene om universell utforming/tilgjengelighet fravikes etter kommunens samlede vurdering.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

1.5 Barn og unges interesser, uteoppholdsareal og lekeplasser

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

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

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

Lekeplass ved inngang

Arealkrav – privat ute-/lekeareal:

- Minimum 100 m² for eneboliger
- Minimum 75 m² pr boenhet for tomannsboliger
- Minimum 75 m² pr boenhet for rekkehus
- Minimum 50 m² pr boenhet for bygg med 3 boenheter.
- Minimum 20 m² pr boenheter for andre bygg med 4 eller flere boenheter.

Arealkrav – fellesareal gjelder pr boenheter ved etablering av 4 eller flere boenheter. Kravet gjelder i tillegg til krav om privat ute- og lekeareal:

- 20 m² pr. boenhet.

Nærlekeplasser (inngår i blå/grønn struktur, friområde)

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

Strøkslekeplass (inngår i blå/grønn struktur, friområde)

- Det skal være minst 10 m² areal pr. boenhet. Plassen skal ligge nærmere inngang enn 500 m og skal være minst 5 daa. Den skal betjene maksimum 500 boenheter.
- Arealet kan deles opp i mindre enheter, men ikke mindre enn 2,5 daa. I middels tett og åpen bebyggelse kan avstanden til inngang økes til 1000 m. Likeså kan skolegård eller annet offentlig

areal godkjennes som strøkslekeplass, dersom det kan godtgjøres at plassen eller arealet skal holdes åpen for fri lek.

- Nærlekeplass og strøkslekeplass kan slås sammen til én enhet, minst 5 daa stor, når hele området ikke omfatter flere enn 150 boliger.
- Plassens lokalisering i forhold til boligbebyggelsen skal være slik at ballspill ikke medfører vesentlig sjenanse for beboerne

Kvalitetskrav lekeplasser:

- Uteoppholdsareal og lekeplasser tilknyttet utbyggingsprosjekt skal opparbeides, drives og vedlikeholdes av utbygger/tiltakshaver/beboerne. Eventuell kommunal overtagelse skal reguleres via eget avtaleverk.
- Areal for uteoppholds-, lekearealer skal beregnes eksklusive trafikkareal.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal samordnes med overordnet grønstruktur og gangveisystem for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte og gangveisystem.
- Områder med spesiell verdi for barns lek/ferdsel skal ikke bebygges. Det skal tilstrebes å bevare eksisterende vegetasjon som har betydning for bomiljø og områder som brukes av barn.
- Lekeplasser skal ligge sentralt i boligområdene og skal kunne benyttes ved alle årstider.
- Uteoppholdsarealer skal opparbeides med utemøbler, lekeapparater og annen installasjon som har gode flerbruks- funksjonsegenskaper.
- Ved fysisk sikring (gjerde, brystvern, o.l.) og bruk av lekeapparater skal det legges vekt på høy estetisk kvalitet, flerbrukskvaliteter og solid materialvalg.
- Lekearealer skal ha trygg hovedadkomst via grønstruktur, friområde, sti, gang- og sykkelveg, fortau eller veg som er lite belastet av biltrafikk. Dersom veier skal krysses for å nå kvartals- og nærlekeplasser fra bolig, skal fartsgrensen ikke overstige 30 km/t og det skal være oversiktlig på veistrekning. Lekeplasser og adkomstveier skal være tilfredsstillende belyst.
- Støyforholdet på areal skal ikke overskride $L_{den} = 55$ dBA. Arealet skal for øvrige ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdi gitt ved forskrift og veiledninger for forurensning. Områdene skal sikres mot sjøen og annen helsefare.
- Uteoppholdsareal og lekeplasser skal universell utformes. Kravene om universell utforming kan lempes dersom inngrepet vil føre til uforholdsmessig skade av det naturlige terrenget, eller der planlagt bruk krever annen terrengutforming, f.eks. akebakke.
- Lekearealer kan ikke benyttes til snølagring.
- Privat uteplass skal skjermes for innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter ved hjelp av nivåforskjell, vegetasjon eller annen fysisk buffer.
- Minst halvparten av arealet på en lekeplass skal ha sol kl. 15:00 ved vår- og høstjevndøgn.
- Areal for lekeplass innenfor utbyggingsområdet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.
- Naturlige terrengformasjoner som mindre bekker og knauser o.l. skal bevares mest mulig og integreres i et helhetlig lekeplasskonsept.
- Lekeplass på tak skal ha allmenn tilgjengelig adkomst fra bakkeplan.

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til uteoppholdsareal, bodareal og andre eksisterende forhold som ikke fysisk endrer eller strider mot hensiktsmessigheten kunne fravikes.

Krav til minste uteoppholdsareal kan reduseres dersom forslag til uteoppholdsareal vurderes av kommunen å være av svært høy kvalitet.

2. Arkitektur, landskap, klima og miljø

2.1 Overordnede strukturer, det offentlige rommet og bebyggelse

Eksisterende kvartals- og utbyggingsstruktur skal ivaretas og tydeliggjøres.

Det offentlige rommet skal ha god form, være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt utbyggingsstruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og grønndrag, samt ta utgangspunkt i viktige siktlinjer.

Det offentlige rommet skal invitere til opphold for alle brukergrupper, og formes med vekt på trygghet og attraktivitet. Bygninger, anlegg og konstruksjoner skal plasseres og formes slik at de legger best mulig til rette for mangfoldig gateliv.

Nye bygninger og anlegg skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Byggehøyder og grad av utnyttelse skal tilpasses eksisterende omgivelser, bebyggelse og strøkskarakter. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- eller plassrommet. Alle fasader må utformes slik at de henvender seg mot gate- og plassrom.

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

Bygninger skal plasseres ut mot fortauet og eiendomsgrenser på en slik måte at gateløpet og kvartaler understrekes. Balkonger kan etter nærmere vurdering i reguleringsplan tillates utkraget over fortau med maks 0,5 m dersom det er 3,5 m fri høyde over fortau.

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

2.2 Boliger og bomiljø

Det skal ved etablering av nye boligprosjekter vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tiliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

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

Det tillates ikke boliger med ensidig orientering mot nord eller øst. Dette kan fravikes etter en særskilt vurdering av kommunen.

2.3 Kulturminner og kulturmiljø

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.

2.4 Klimatilpasning

Byggverk, anlegg og konstruksjon skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.

Innenfor registrert aktsomhetszone for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred tillates ingen utbygging / etablering av tiltak og anlegg.

Alle nye bygninger og anlegg må utføres robust for endret havnivå. Ferdig gulvnivå i alle bygninger og anlegg må minimum være 3,5 m over middelvannstand. Unntak gjelder for naust og annen bebyggelse som krever gjennom dens funksjon nær / lav beliggenhet mot sjøen og parkeringskjeller.

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

Det tillates ikke bebyggelse i hensynssone «sikringszone – kantsone elv».

2.5 Landskap og grønstruktur

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

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

I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing.

Bebyggelse og tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.

Temakart grønstruktur legger føringer for hvilke fremtidige behov for forbindelser og møteplasser som skal sikres i videre byggesaks- og planprosesser.

2.6 Støy

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

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

Unntak: For områder regulert som sentrumsformål kan det vurderes å øke disse grenseverdiene til $L_{den} = 70$ dB for støy fra vei. Nødvendige forutsetninger for dette er at det dokumenteres god kvalitet på fasadetiltak, inneklime og stille side (støysituasjon, luftkvalitet og lysforhold), og at nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

2.7 Grunnforhold / grunnforurensning

Grunnens stabilitet (i sjø og på fastland) skal analyseres og dokumenteres på reguleringsnivå og/eller før byggetillatelse gis. Dersom stabiliteten i tråd med teknisk krav ikke kan dokumenteres, skal det redegjøres for nødvendig/avbøtende tiltak.

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det undersøkes om det finnes grunnforurensning. Eventuell grunnforurensning skal behandles i hht. forureningsforskriftens kap.2.

Forurensete masser tillates ikke flyttet uten særskilt tillatelse fra forureningsmyndighet.

2.8 Elektromagnetisk stråling

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

Nye høyspentanlegg skal legges under bakken

2.9 Overvann, avløp og renovasjon

Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere enn 4 meter fra offentlig VA-ledning. Annen teknisk løsning skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak gis..

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyres, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen.

Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor plan- og tiltaksområdet. Overvannshåndtering innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Forseglete og delvis forseglete overflater skal begrenses i størst mulig grad innenfor tiltaksområdet og tilgrensende områder.

Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlig.

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

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

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

Innen byggeområdene skal det avsettes tilstrekkelig areal til avfallshandtering og renovasjonsutstyr. Losningen bør være felles for flere eiendommer. Arealet må lokaliseres slik at tilfredsstillende losning for oppbevaring og henting ivaretas.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus.

Vann og overvann skal søkes utbyttet som et positivt element i bomiljøet.

2.10 Fjernvarme

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

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

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

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

Tiltakshaveren skal kontakte fjernvarmeselskapet for å avklare tilknytningsmuligheter før byggesøknaden fremmes.

2.11 Anleggsarbeid

Ved større byggeprosjekt skal utarbeides en overordnet plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen, og planen skal være godkjent før det kan gis rammetillatelse.

Planen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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

Bearbeidede materiale som betong, jern, glass, tegl klassifiseres ikke som rene masser. Betong og tegl kan gjenbrukes dersom det kan dokumenteres at det ikke er en forurensningsfare knyttet til bruken. Overskuddsmasser som inneholder svartelista plantearter skal leveres til godkjent deponi eller deponeres på stedet etter anvisning fra faglig rådgiver.

Rene overskuddsmasser bør gjenbrukes direkte i et annet prosjekt eller mellomlagres i en godkjent mellomagringsplass.

Ved større byggeprosjekter skal det utarbeides massebudsjett og -regnskap. Kravet inntreffer ved uttak av masser på mer enn 150 m³ faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer i byggesøknad. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

2.12 Parkering

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

For bevaringsverdige bygninger, hvor det søkes om tilbakeføring til bolig eller andre søknadspliktige tiltak etter §20-1, stilles det ikke krav til nye parkeringsplasser.

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

Parkeringskravet for idrettsanlegg baseres på antall samtidig tilstedeværende personer (tilskuere). For større stadionanlegg skal det utarbeides en egen parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillende parkeringsløsning. På bakgrunn av parkeringsanalysen kan kommunens generelle parkeringsbestemmelser fravikes. Det forutsettes at parkeringsbehovet knyttet til større enkeltarrangement (publikumstopper) i størst mulig grad skal betjenes av kollektivtilbud.

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

2.12.1 Utforming P-anlegg og parkeringsplan

- Parkeringsanlegg skal utformes i tråd med Statens vegvesen HB 017 (veg- og gateutforming), 278 (universell utforming av veier og gater) og i tråd med kommunale forskrift som gjelder til enhver tid.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det skriftlig dokumenteres parkeringsbehov for den enkelte virksomheten / utbyggingsprosjekt og hvordan kravet til antall P-plasser (bil- og sykkelparkering) i tråd med parkeringsnøkkelen tilfredsstilles.
- Utendørs sykkelparkering skal legges så nær hovedinngang som mulig. Stativ skal legges til rette for låsing av ramme. Utendørs sykkelstativ skal ha tak/dekke, såfremt dette ikke kommer i konflikt med allmenn ferdsel eller på annen måte etter kommunens vurdering ikke er tilrådelig.
- Det skal være plass for å parkere motorisert rullestol nær heis, utenfor publikumsrettede formål og utenfor boliger med krav om heis.
- Bygning med boenhet med krav om heis, byggverk med krav om universell utforming og uteareal for allmennheten, skal ha tilstrekkelig oppstillingsareal for rullestol, barnevogn og lignende tilpasset byggverkets og utearealets størrelse og funksjon.
- Gateparkering på offentlig grunn (langs regulert offentlig kjørevei) kan ikke legges til grunn ved beregning av parkeringskapasitet.
- Parkering skal etableres på egen grunn til det enkelte byggetrinn.
- Parkeringsarealer / -anlegg over BRA/BYA= 500 m² (offentlige og private) skal fortrinnsvis planlegges under bakkenivå eller i parkeringshus. Ved trinnvis feltutbygging kan det søkes om parkering på bakkenivå knyttet til de første utbyggingstrinn. I søknaden skal det redegjøres for parkeringsløsning ved full utbygging.

2.12.2 Parkeringsnøkkel

Arealkategori	Oppstillingsplasser		Enhet for P-krav
	Sykkel	Bil	
Kontor	1	1,5	Pr. 100 m ² Bruksareal
Forretning	1	1	Pr. 100 m ² Bruksareal
Lager, næring	0,5	0,5	Pr. 100 m ² Bruksareal
Offentlig bygninger	1	1,5	Pr. 100 m ² Bruksareal
Allmennyttige formål	1	1,5	Pr. 100 m ² Bruksareal
Service, tjenesteyting	1	1	Pr. 100 m ² Bruksareal
Herberger, hotell	1	1	Pr. 100 m ² Bruksareal
Beverting	2	1	Pr. 100 m ² Bruksareal

HC-parkering		1	Pr. 1000 m ² bruksareal
Boliger	1	1,25	Pr. boenhet inkl. gjesteparkering
Hybel	1	0,75	Pr. hybel inkl. gjesteparkering

Bygningsmyndigheten kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Bygningsmyndigheten kan forby overflateparkering - helt eller delvis - dersom dette tilsies ut fra hensynet til å bevare gode uteroms kvaliteter, herunder bevare utvendige grøntarealer. Dersom det angis tilstrekkelige grunner for dette kan parkeringsbehovet dekkes på annen grunn i form av fellesløsninger/i parkeringsanlegg. Storstilt utleie av parkeringsplasser til andre kan defineres som næringsvirksomhet som er søknadspliktig bruksendring.

3. Bestemmelser knyttet til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for forholdet mellom tiltaket og eksisterende omgivelser og bygningsmiljø. Tiltak skal dokumenteres med tegninger og visualiseringer som etter kommunens vurdering er nødvendige for å redegjøre for tiltakets forhold til omgivelsene.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjons- og/eller utenomhusplan for eiendommen som skal vise følgende:

- Bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder, samt ytre mål
- Avstand til tilgrensende bebyggelse, senterlinje vei og tilstøtende eiendomsgrenser
- Adkomst og trafikk- og parkeringsareal for kjøretøyer og sykkel
- Avsatt areal til garasje/carport selv om garasjen ikke realiseres før senere.
- Grønt- og uteoppholsarealer
- Skråninger, skjæringer, forstøtningsmurer, o.l.
- Høydesatte koder for eksisterende og nytt terreng
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé og avrenning
- Renovasjonsløsninger
- Evt. Skjermings- og sikringstiltak
- Annet

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

Det skal utarbeides midlertidig skiltplan (for anleggsperioden).

3.1.2 Generelt for bebyggelse og anlegg

Tillatt grad av utnyttelse og byggehøyder er ytre rammer for ny bebyggelse. Hvert enkelt tiltak må tilpasses eksisterende omgivelser på en hensiktsmessig måte.

Parkeringsareal inngår i %BYA.

Der byggegrensen ikke er vist på plankartet gjelder de generelle bestemmelsene om byggeavstand fastsatt i Plan- og bygningsloven og Vegloven.

Ved rom med fri høyde $\geq 4,9$ m skal bruksareal regnes uten tillegg for tenkt plan. - Bruksareal helt eller delvis under terrenget medregnes i grad av utnyttning.

I områder der plassering er bestemt i reguleringsplan gjelder denne.

Bestemmelser og retningslinjer for arkitektur, landskap og miljø legges til grunn for vurdering av hva som er hensiktsmessig tilpassing av ny bebyggelse.

Fortetting: Ny bebyggelse skal forholde seg til bygde omgivelser på en positiv måte. I utviklingsområder kan det oppmuntres til ny struktur innenfor gitte rammer, men slik at man oppnår gode grønnstrukturer så vel som krav til ute- og oppholdsarealer. For alle slike fortettings- områder må det gjøres vurderinger der fortettingsgevinst og konflikter ift. bygde omgivelser inngår.

3.1.3 Sentrumsformål

Formålet gjelder byggeområder satt av til sentrumsformål med tilhørende sentrumsfunksjoner som bolig, infrastruktur, forretning, kontor, offentlig tjenesteyting og kulturtilbud. Det er ikke tillatt med industri- og lagervirksomhet.

Mot handlegater, torg og åpne plasser skal bygninger ha publikumsrettede funksjoner i første etasje. Fasadene skal være åpne mot gaten og vinduene til virksomhetene i 1. etasje skal ha utstillinger eller være åpne for innsyn. Forretningsetasje på gatenivå skal ha minimum høyde 3,5 m. Boliger tillates likevel i første etasje og i bygg hvor det kan dokumenteres at første etasje tidligere har vært tillatt brukt som bolig.

Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter/forretningslokaler skal regional plan for handel og service som gjelder til en enhver tid legges til grunn. Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.

Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer.

Med plasskrevende varetyper menes biler, motorkjøretøy, lystbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, møbelvarehus, brune- og hvitevarer

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

- Innenfor sentrumsformål er maks. % BYA = 90 %, og bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 13 m – målt fra høyeste bygningspunkt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Innenfor sentrumsformål bør andelen bolig være min. 30% for å sikre en god balanse mellom bruksformål.

Ytterligere krav knyttet til flerbruksbygg skal avklares gjennom detaljregulering.

3.1.4 Boligbebyggelse

Formålet gjelder byggeområder satt av til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

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

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

I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting og småskala produksjonsvirksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig grad

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

Boliger skal så langt som mulig ha lys fra minst to sider.

- I områder for boligbebyggelse type B1 er maks. %BYA = 40%, og bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 9 m – målt fra høyeste bygningspunkt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
Innenfor områdene B 1 tillates maks. 3 boenheter innenfor et bygg.
- I områder for boligbebyggelse type B2 er maks. %BYA = 45%, og bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 9 m – målt fra høyeste bygningspunkt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
Innenfor områdene B 2 tillates maks. 4 boenheter innenfor et bygg.
- I områder for boligbebyggelse type B3 er maks. %BYA = 60%, og bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 12 m – målt fra høyeste bygningspunkt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
Innenfor områdene B 3 tillates maks. 8 boenheter innenfor et bygg.

Full utnyttelse i bebygd areal og høyder forutsetter at gjeldende krav til parkering samt uteoppholdsareal er oppfylt. Dette forhold skal dokumenteres med utomhusplan i målestokk 1:200.

3.1.5 Offentlig tjenesteyting

Områder skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler, helse- og velferdssentre og offentlige kontorer og servicefunksjoner.

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

- I områder for offentlig tjenesteyting er maks. % BYA = 50 %, og bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 13 m – målt fra høyeste bygningspunkt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.1.6 Næringsbebyggelse

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

- I områder for næringsbebyggelse er maks. % BYA = 70 %, og bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 13 m – målt fra høyeste bygningspunkt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

3.1.7 Kombinert formål

Innenfor formålet tillates kombinert bebyggelse og anleggsformål som bolig, kontor, forretning og næring.

Andel boliger begrenses til maks. 40 % av bygningsmassene.

- I områder for kombinert formål er maks. % BYA = 60 %, og bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 13 m – målt fra høyeste bygningspunkt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.1.8 Idrettsanlegg

Innenfor formålet tillates bebyggelse, anlegg og konstruksjon tilknyttet idrett, friluftsliv- og annen sportsaktivitet, o.l.

Formålet Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibakker, stadioner og lignende.

- I områder for idrettsanlegg er maks. % BYA = 60 %, og bebyggelsen kan oppføres med maks. bygningshøyde 12 m – målt fra høyeste bygningspunkt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.1.9 Transformator- og nettstasjon

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

Det er tillatt å sette opp ny nettstasjon innenfor byggeområdene. Behov for ny nettstasjon (innendørs og utendørs) og plassering skal vurderes ved detaljregulering eller byggesøknad i samråd med leverandøren.

Adkomsten til disse stasjonene skal til enhver tid være tilgjengelig

3.1.10 Kommunalteknisk anlegg

I området kan det etableres bygninger, konstruksjon og tiltak knyttet til kommunalteknisk anlegg.

Tekniske installasjoner for vann- og avløpshåndtering kan etableres innenfor byggeområdene. Plassering skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak eller detaljregulering.

3.1.11 Naust

Møne- og/eller øvre gesimshøyden for naust skal være maks 5,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.

For naust i tilknytning til sjø tillates maks BYA = 50 m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning.

Bygningen skal ikke ha større lysåpning i fasade enn 5% av naustets BRA, og skal ikke innredes til overnatting/varig opphold.

Egen tomt til naust skal være maks 100 m² for å oppnå en best mulig utnyttelse av arealbruken i strandsonen.

3.1.12 Områder for råstoffutvinning

Det er avsatt område for råstoffutvinning i Botnhågen.

3.1.13 Havneområde

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

Søknad om etablering av tiltak og anlegg skal forelegges kommunal havneforvaltning før godkjenning.

3.2 Samferdselsanlegg

Det sammenhengende, offentlige samferdselsanlegg som er fastlagt i kommunedelplanen skal videreføres ved all regulering.

Høydeangivelser/stigningsforhold, areal til støttemurer, skjæringer/skråninger samt plassering av avkjørsler skal fastsettes i detaljregulering og byggesøknad.

Opparbeiding av offentlig samferdselsanlegg med teknisk infrastruktur skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planer som godkjennes av relevant offentlig veimyndighet.

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører fylkesveier.

Mindre justeringer innenfor areal avsatt til «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», både i vertikal- og horisontalnivå, kan tillates ved prosjektering og gjennomføring av anlegget.

Det forutsettes at gangveier, transportfunksjoner og trafiksikkerhet ivaretas. Justeringer kan også omfatte juridiske linjer. Justeringer skal dokumenteres.

Veier, kryss, avkjørsler og tilhørende anlegg skal utformes i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vegforskrift. Det tillattes ikke stigninger større enn 8%.

Ved prosjektering og utførelse skal Statens vegvesens håndbøker legges til grunn, men det er tillatt med tilpasninger ift. den aktuelle vegklasse, kjøretøy og trafikkmengde.

3.2.1 Avkjørsler

Hovedveier skal gi god fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikk. Dette skal sikres gjennom en streng holdning til nye avkjørsler, vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang/sykkelvei.

3.2.2 Kollektivtrafikk

Kollektivtrafikken skal sikres god fremkommelighet. I nye, større utbyggingsområder skal det tilrettelegges for nye busstraseer.

3.2.3 Gang- og sykkelveier / trafiksikkerhet for gående

Gang/sykkelveier, gangveier og fortau kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det. I alle større prosjekter skal trafiksikker skolevei dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

3.2.4 Samleveg (0_SKV1)

- Samleveg for buss og tungtrafikk med fortau
- Samlevegen skal etableres som gjennomkjøringsvei tilknyttet flere boligfelt og/eller nærings- og industriområder. Dimensjoneringsklasse VT – vogntog.
- Det stilles krav om vegbelysning.
- Dimensjonering:
 - Samlet vegbredde: 10,0 m.
 - Asfaltert vegbredde: 6,5 m.
 - Vegskulder/kantsone: 0,25 m.
 - Bredde fortau: 2,75 m.
 - Grøftesone: minimum 2,0 m.
 - Grøfteprofil: minimum 1:2 m.
- Skal ha fast dekke og oppmerking
- Min. byggeavstand fra formålslinje vei = 7m

3.2.5 Samleveg (0_SKV2)

- Samleveg med fortau.

- Samleveggen skal betjene boligfelt uten gjennomkjøring.
- Vegen skal etableres enten med sløyfe eller vendehammer.
- Dimensjoneringsklasse L – Lastebil.
- Det stilles krav om vegbelysning.
- Dimensjonering:
 - Samlet vegbredde: 9,5 m.
 - Asfaltert vegbredde: 6,0 m.
 - Vegskulder/kantsone: 0,25 m.
 - Bredde fortau: 2,75 m.
 - Grøftesone: minimum 2,0 m.
 - Grøfteprofil: minimum 1:2.
 - Skal ha fast dekke og oppmerking.
- Min. byggeavstand fra formålslinje vei = 7m

3.2.6 Adkomstveg (A1)

- Adkomstvegen skal tilknyttes samleveg og tjene bebyggelse innenfor formålsområdene.
- Adkomstvegen skal utformes med sløyfe eller vendehammer. Dimensjoneringsklasse L – lastebil.
- Det stilles krav om belysning
- Dimensjonering:
 - Samlet vegbredde: 5,5 m.
 - Asfaltert vegbredde: 5,0 m.
 - Vegskulder/kantsone: 0,25 m.
 - Grøftesone: minimum 2,0 m.
 - Grøfteprofil: minimum 1:2.
 - Skal ha fast dekke og oppmerking.
- Min. byggeavstand fra formålslinje vei = 5m

3.2.7 Frittliggende gang- og sykkelveg (o_GS1)

- Gang- og sykkelveger plassert fritt i terrenget.
- Det stilles krav til belysning.
- Dimensjonering:
 - Samlet vegbredde: 3,5 m.
 - Asfaltert vegbredde: 3,0 m.
 - Vegskulder/kantsone: 0,25 m.
 - Grøftesone: minimum 2,0 m.
 - Grøfteprofil: minimum 1:2.

Det skal tilstrebes fortau med tilstrekkelig bredde. Fortau med bredde på minimum 2.75 m gir gode forhold for fotgjengere og byliv, samt god plass til kjøretøy for snørydding.

3.2.8 Parkeringsplasser og -anlegg

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Minimumsmål for denne typen biloppstillingsplasser skal være bredde 4,5 m og lengde 6,0 m, og for langsgående plasser bredde 4,0 m og lengde 6,5 m. Ved utforming av parkeringsplassene skal Statens Vegvesens håndbok N100 legges til grunn. Minstebredde på parkeringsplass skal være 2,5 m og minste lengde skal være 5 m.

3.3 Grøntstruktur

3.3.1 Friområde

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

3.3.2 Blå / grønn struktur

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

Ved etablering av nærmiljøanlegg skal det utarbeides samlet plan for opparbeidelse av området. I området tillates oppsett av mindre bygg der bebygd og bruksareal ikke overstiger 50 m². Det tillates kun bygg som fremmer området bruk.

Tillatelse til tiltak i blå/grønn strukturen gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring til berørte parter og myndigheter.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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

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

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

Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske, gyte- og oppvekstområde.

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

3.4.2 Strandsone og vassdrag

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og i en sone på 50 m langs vann og vassdrag er det forbudt med byggetiltak.

Forbudet gjelder ikke der arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg. I slike områder gjelder byggegrensen slik den fremgår av gjeldende reguleringsplan, eller blir fastsatt gjennom ny reguleringsplan/kommunedelplan.

I regulerte byggeområder uten angitt byggegrense, gjelder formåls grensen som byggegrense.

Byggeforbudet omfatter også plassering av midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav j), og gjelder også om slike tiltak ikke skal stå lengre enn 2 måneder.

Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt økologiske og biologiske vurderinger tillater det. Dette gjelder både langs sjø, vann og vassdrag.

For regulerte vann beregnes sonen på 50 m målt horisontalt fra høyeste regulerte vannstand.

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-metersbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap, naturmangfold og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsførmål. Dette for å sikre allmenn tilgang og redusere inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punkt løses på annen måte gjennom reguleringsplan eller kommuneplan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeidelse av plan. Strandsonen er en viktig allmenn ressurs, som i størst mulig grad skal holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmenn tilgang og landskapsopplevelse. Dette gjelder især:

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

Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming ivaretar natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmennhetens tilgang

3.4.3 Småbåthavn

Formålet tillater havneanlegg for småbåter.

3.4.4 Friluftsområde i sjø

Friluftsområde i sjø skal være tilgjengelig for allmennheten

3.4.5 Ferdsel

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

3.4.6 Inngrep i vassdrag

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

3.4.7 Vannforskriften / vannressursloven

Vannforskrift (Forskrift om rammer for vannforvaltningen - jf. EUs Vanddirektiv:) Nye aktiviteter eller inngrep som berører vannforekomster må behandles etter kravene i Vannforskriftens § 12.

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

3.5 LNFR områder

3.5.1 LNFR-område

I LNFR område er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller annen varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomter til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell land- og skogbruksdrift eller allment friluftsførmål.

I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag.

Miljøverndepartementets veileder «Plan- og bygningsloven og landbruk pluss» skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.

Mindre om- og påbygginger av eksisterende boliger, samt gjenoppbygging etter brann kan tillates under forutsetninger av at det ikke blir flere boenheter.

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i LNFR-område. Som vesentlig utvidelse av hytter regnes på- eller tilbygg BYA/BRA ≥ 50 m².

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

Ved eventuelle hogsttiltak i kommersielt henseende skal kommunens skogmyndighet meldes/varsles jf. skogbruksloven § 11.

Skogarealene er allmennhetens areal og skal brukes på en slik måte at de blir ivaretatt for framtida. I lauvskog er det mulig å tynne skogen til 3-4meters avstand. Det legges vekt på at livskraftige trær blir satt igjen.

3.5.2 LSB-område med bestemmelser om spredt boligbygging

I LNFR område der spredt boligbygging er tillatt.

LSB 1

- Innenfor feltene **LSB 1** tillates for eksisterende boligbygg fasadeendring, innvendige arbeider, tilbygg, påbygg inkl. frittstående garasjer, uthus samt riving. Det tillates utvidelse av eks. bolig inkl. tilknyttet anlegg med maks. BYA/BRA = 100 m².
- Maks. bygningshøyde og avstandskravene framgår av de generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven.
- Det tillates ikke økning av antall boenheter.
- Der byggegrensen ikke er vist på plankartet framgår avstandskravene av de generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven og Vegloven.
- Gjenoppbygging (etter brann) kan oppføres innenfor arealet under forutsetning at gjenoppbyggingen skjer innen 3 år etter at rivingstillatelse er gitt. Gjenoppbygging på samme sted og i samme bygningsstørrelse/antall boenheter krever ingen dispensasjonsbehandling.

LSB 2

- I områdene regulert til LSB 2-område med spredt bolig-bygging er det tillatt å føre opp inntil 4 nye boliger (samlet 4 boenheter). Tomtestørrelse inntil 1,5 daa. Det tillates maks. to boenheter per bygg.
- Innenfor feltene **LSB 2** tillates for eksisterende boligbygg fasadeendring, innvendige arbeider, tilbygg, påbygg inkl. frittstående garasjer, uthus samt riving.
- Søknader skal ikke være gjenstand for dispensasjons-behandling dersom lokaliseringkriteriene er innfridd.
- Lokaliseringkriterier - Spredt boligbebyggelse tillates under forutsetning av at:
 - Avkjørselstillatelse fra veimyndighetene foreligger. Det skal tilstrebes felles avkjørsel for to eller flere boliger innenfor området. Jf. pbl § 27-4.
 - Ny bebyggelse får tilfredsstillende vann- og avløpsforhold, jf. pbl §§ 27-1, 27,2 og 27,3
 - Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tas tilstrekkelig hensyn til kulturlandskapet og kulturminner, og slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Formell avklaring fra kulturvernmyndighetene må foreligge, jf. kulturminneloven §§ 3 og 9.

- Det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. § 28-1, herunder flom og ras.
 - Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket jord. Søknad om bygging og fradeling skal behandles på ordinær måte etter jordlovens bestemmelser §§ 9 og 12.
 - Bebyggelse og atkomst må ikke komme i konflikt med regionale eller lokale friluftslivs-, vilt- eller naturverninteresser.
- Maks. bygningshøyde og avstandskravene framgår av de generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven og Vegloven. Der byggegrensen ikke er vist på plankartet framgår avstandskravene av de generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven.
 - Ved søknad om tillatelse til oppføring av enebolig og tomannsbolig, skal plass for dobbelgarasje være vist på situasjonsplanen som følger søknaden.
 - Gjenoppbygging (etter brann) kan oppføres innenfor arealet under forutsetning at gjenoppbyggingen skjer innen 3 år etter at rivingstillatelse er gitt. Gjenoppbygging på samme sted og i samme bygningsstørrelse/antall boenheter krever ingen dispensasjonsbehandling.

3.6 Hensynssoner

3.6.1 Faresone høyspenningsanlegg H 370

Byggegrense langs hovednett for el forsyning er innarbeidet i hensynssone i kommunedelplanen. Byggegrensen skal måles 12 m fra masterekkenes senterlinje. Det er ikke tillatt å etablere tiltak for permanent beboelse og opphold i sonen. Ny og/eller midlertidig bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssonen.

Før tillatelse til tiltak settes i verk, forutsettes høring hos bl.a. linjeeier/nettselskap.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelser

1. Reguleringer som skal videreføres gjennom vedtak av kommunedelplan

PLANNUMMER	PLANNAVN
341	Sentrumplan Finnsnes
300	Reguleringsplan Gang og Sykkelveg FV 263, parsell Kleiva - Storelva
328	Reguleringsplan Gang og Sykkelveg FV 263, parsell Kleiva - Gisundbrua
297	Reguleringsplan Skibakken boligfelt
297,1	Reguleringsendring i reg.plan "Skibakken boligfelt"
MVE 63/64-4	Mindre reguleringsendring 63/64-4, gnr. 46 bnr. 110
201402	Detaljregulering Bilsenteret Finnsnes
275	Reguleringsplan Gang og sykkelveg RV86 Finnfjord smelteverk - Sørreisa grense
354	Masseuttak Botnhågen
BP12	Bebyggelsesplan Finnfjordbotn industriområde (?)
327	Reguleringsplan "GS veg Silsand nord - Vika"
201301	Reguleringsplan "Laukhella nord"
201401	Detaljregulering Boligområde Sarabakken
201609	Detaljregulering Brenneset boligfelt
201606	Detaljregulering Gosv Silsand sør - Islandsbotn

2. Reguleringer som skal oppheves gjennom vedtak av kommunedelplan

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

Område Sandvika til Skogen

PLANNUMMER	PLANNAVN
63,64	Reguleringsplan Sandvika - Finnfjordbotn
108	Reguleringsendring Sandvika - Finnfjordbotn, endring VEG 12, Skogen

120	Reguleringsendring Skogen 1, nå kalt Mellomlia
120,1	Reguleringsendring felt F i reg. plan Mellomlia
120,3	Reguleringsendring i reg. plan Mellomlia
128	Reguleringsendring Sandvika - Finnfjordbotn, endring VEG 12, Skogen
129	Reguleringsendring Sandvika - Finnfjordbotn, ny RV86
140	Reguleringsendring felt F i reg.plan Mellomlia
154	Reguleringsendring RV86 Hamna - Botnhågen
190	Reguleringsendring felt J i reg.plan Mellomlia
230	Reguleringsendring tomteinddeling og lekeplass, felt C/D/F i reg.plan Mellomlia
231	Reguleringsplan Sandvikelva nedre del
231,1	Reguleringsendring i reg.plan "Sandvikelva nedre del"
242	Reguleringsendring Skogen 1, nå kalt Mellomlia. Endring av felt G+kjørevei til Tiurveien
242,1	Reguleringsendring av reg.endring "Skogen 1, nå kalt Mellomlia. Endring av felt G+kjørevei til Tiurveien"
257	Reguleringsendring for trafo/lekeplass i reg.plan Mellomlia - oppsetting av gjerde rundt trafo
260	Reguleringsendring eiendommen gnr 46 bnr 543 i reguleringsplan Sandvika - Finnfjordbotn
268	Reguleringsendring eiendommene gnr 46 bnr 441/ 417 i Mellomlia
330	Reguleringsplan Svaleveien boligfelt

Område Skogen - Finnfjordbotn - Finnfjord

PLANNUMMER	PLANNAVN
5	Reguleringsplan for Stormyra
E5	Reguleringsendring "Tun 13" i Stormyra
13	Reguleringsplan for boligfeltet Lunde
E13	Reguleringsendring gnr 46 bnr 224/225 i reg.plan Lunde
E13,1	Reguleringsendring tilleggsareal til boligtomter i Lundefeltet
18	Reguleringsplan for Lenvikstrand gnr 46 bnr 132
E18	Reguleringsendring av tomt nr 19-22, Botndalen, Lenvikstrand
57	Reguleringsendring "Naust 9" i reg.plan Sandvika - Finnfjordbotn
61	Reguleringsplan Finnfjordbotn
61,1	Reguleringsendring "Gnr 61 bnr 1 del av felt B1" i reg.plan Finnfjordbotn
74	Reguleringsplan Fagernes, Finnfjordbotn
77	Reguleringsendring Storvika, Finnfjordbotn
79	Reguleringsendring for del av "Stormyra 1"
80	Reguleringsplan gangvei Kleiva - Finnfjordbotn"
84	Reguleringsendring Kleiva
92	Reguleringsendring for "Tun 25" i reg.plan Stormyra
113	Reguleringsendring Botndalen
117	Reguleringsendring for "Tun 27" i reg.plan Stormyra
130	Reguleringsplan for Industriområde Botnhågen

152	Reguleringsendring industritomt gnr 47 bnr 1 i reg.plan Finnfjordbotn
160	Reguleringsendring "Felles tun nr. 13" i reg.plan Stormyra
177	Reguleringsplan Storvika, Finnfjordbotn
208	Reguleringsendring "Adkomst og tomteareal - industriområde Botnhågen"
264	Reguleringsendring "Del av Leiren boligfelt" i reg.plan Finnfjordbotn
267	Reguleringsplan Finnfjord havn og industriområde

Innenfor avgrensinga Silsand / Senja

PLANNUMMER	PLANNAVN
8	Reguleringsplan "Silsand"
17	Reguleringsendring "GS veg RV86 friområde 1,2,3,6,7,8" i reg.plan Silsand
24	Reguleringsplan "Silsand sør"
44	Reguleringsplan "Silsand nord"
45	Reguleringsendring "Bensinstasjon industriområde" reg.plan Silsand
50	Reguleringsendring "Tomt 58 og Lek 5" i reg.plan Silsand nord
51	Reguleringsplan "Silsand mellom"
E51	Reguleringsendring "Justering av veg André" i reg.plan Silsand mellom
53	Reguleringsendring "Veg i industriområde" reg.plan Silsand
59	Reguleringsendring "Del av gnr 60 bnr 2" i reg.plan Silsand del av felt B3
62	Reguleringsendring "Felt 01" i reg.plan Silsand
66	Reguleringsendring "Del av gnr 60 bnr 20" i reg.plan Silsand
69	Reguleringsendring "Del av felt B7" i reg.plan Silsand
70	Reguleringsplan "Silsand del av felt B3"
72	Reguleringsendring "Felt 01B" i reg.plan Silsand
101	Reguleringsendring "Felt F1" i reg.plan Silsand
115	Reguleringsendring "Avkjørsel RV86" i reg.plan Silsand
116	Reguleringsendring "Eiendom gnr 60 bnr 38 felt F1" i reg.plan Silsand
122	Reguleringsendring "Felt B1" i reg.plan Silsand
136	Reguleringsendring "Forretningsområde, tomt 94/95" i reg.plan Silsand nord
138	Reguleringsendring "Felt B9" i reg.plan Silsand
142	Reguleringsendring "Tomter 77-81" i reg.plan Silsand nord
151	Reguleringsendring "Friområde 1" i reg.plan Silsand nord
155	Reguleringsendring "Felt B5-B6 sør for Gisundbrua" i reg.plan Silsand
157	Reguleringsendring "Eldresenter Silsand-friområde 3" i reg.plan Silsand
159	Reguleringsendring "Park/Bolig" i reg.plan Silsand mellom
162	Reguleringsendring "Tomt 77" i reg.plan Silsand nord
170	Reguleringsendring "Friområde-bolig gnr 60 bnr 154-friområde 2" i reg.plan Silsand
174	Reguleringsendring "Tomtestørrelse i felt B10" i reg.plan Silsand mellom
176	Reguleringsendring "Senja sjømotell" i reg.plan Silsand
179	Reguleringsendring "Eiendom 60/344-jordbruksområde" i reg.plan Silsand nord

181	Reguleringsendring "Gnr 60 bnr 123 - felt B2" i reg.plan Silsand
182	Reguleringsendring "Gnr 60 bnr 132/140 - felt B17" i reg.plan Silsand
E182	Reguleringsendring "FA gnr 60 bnr 132/140 - felt B17" i reg.plan Silsand
183	Reguleringsendring "Silsand Auto" i reg.plan Silsand
185	Reguleringsendring "Felt B12 og B14" i reg.plan Silsand mellom
E185	Reguleringsendring "Rekkehusbebyggelse" i reg.plan Silsand mellom
186	Reguleringsendring "Senja sjømotell" i reg.plan Silsand
193	Reguleringsplan "Utvidelse av Silsand mellom"
194	Reguleringsendring "Fortau" i reg.plan Silsand sør
E194	Reguleringsendring "Fortau/busslommer" i reg.plan Silsand sør
207	Reguleringsendring "Lekeplass 3" i reg.plan Silsand del av felt B3
217	Reguleringsendring "Felles park og veg 1" i reg.plan Silsand sør
E217	Reguleringsendring "Reg.bestemmelser" i reg.plan Silsand sør
220	Reguleringsplan "Boligfelt for område mellom Silsand Sør og Silsand mellom"
236	Reguleringsendring "Tilleggsareal/park, dagshjemtomt" i reg. plan Silsand nord
238	Reguleringsplan "Grendefelt v/Troms Kraftforsyning"
243	Reguleringsendring "Adkomstveg 59/101-102-103" i reg. plan Silsand mellom"
254	Reguleringsendring "Fortau veg 3 (Hallveien)" i reg. plan Silsand Nord og Silsand
258	Reguleringsendring "Gangveg 1" i reg. plan Silsand sør
265	Reguleringsendring "Felt B10-felles avkjørsel/tomter" i reg. plan Silsand mellom
266	Reguleringsendring "Gangveg 8 v/Furumo" i reg. plan Silsand mellom
271	Reguleringsendring "Garasjeplassering" i reg. plan Silsand sør
283	Reguleringsendring "Naustveien 17 AS gnr 60 bnr 231" i reg.plan Silsand
290	Reguleringsendring "Veikroa Silsand" i reg.plan Silsand
294	Reguleringsplan "Psykiatrisk senter Midt Troms"
304	Reguleringsplan "Økobygd"
308	Reguleringsplan "Boligområde Nordmark gnr 60 bnr 26 m.fl."
313	Reguleringsendring "Fysikalsk klinikk" i reg. plan Silsand og Silsand mellom
317	Reguleringsendring "Forretninger/kontorer" i reg. plan Silsand
318	Reguleringsendring "Rogneveien" i reg. plan Silsand
321	Reguleringsendring "Furumoen barnehage" i reg.plan Silsand
324	Reguleringsplan "Nordlund"
326	Reguleringsendring *mangler navn*
BP1	Bebyggelsesplan "Eldresenter Silsand"
BP2	Bebyggelsesplan "Felt B1, B2 og B4 i reg. planutvidelse av Silsand mellom"

3. Støysonekart