

## Kommunedelplan Kolvereid sentrum Planbestemmelser og retningslinjer,

Vedtatt av Nærøy kommunestyre i møte den XX.XX.201X, sak nr. XX/XX

### Høringsversjon datert 27.02.2018

#### Revidering:

- revidert jf. vedtak utvalg for drift og utvikling 06.02.18, PS 11/18
- revidert jf. vedtak utvalg for drift og utvikling 31.08.18, PS 85/18

### BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommunedelplanen for Kolvereid sentrum består av følgende dokumenter som må sees i sammenheng:

- Plankartet – datert 23.01.2018
- Bestemmelser og retningslinjer – datert 26.01.2018 (dette dokumentet) med følgende vedlegg:
  - Vedlegg A: Sonekart
  - Vedlegg B: Eldre reguleringsplaner som oppheves
- Planbeskrivelse – datert 26.01.2018
- Konsekvensutredning inkl. ROS-analyse – datert 23.01.2018

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealplaner og tiltak. De juridisk bindende bestemmelsene fremgår av de enkelte bestemmelsene i dette dokumentet som hovedtekst i punkter.

Utfyllende retningslinjer er inntrukket og vist med *kursiv* sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig for at kommunestyret og forventninger til arealforvaltningen utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Planbeskrivelsen og konsekvensutredningen forklarer og utfyller plankart, bestemmelser og retningslinjer.

Det henvises i bestemmelser og retningslinjer til dokumenter (veiledere, statlige retningslinjer o.l.) som over tid kan bli erstattet. Her skal som hovedregel alltid nyeste utgave legges til grunn.

## Innhold

1	GENERELLE BESTEMMELSER .....	3
1.1	Forhold til andre planer .....	3
1.2	Plankrav (§ 11-9 nr. 1) .....	3
1.3	Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2) .....	3
1.4	Krav ang. teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3) .....	4
1.5	Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4) .....	4
1.6	Rammebestemmelser for utbygging (§ 11-9 nr. 5) .....	5
1.7	Estetikk, miljø og sikkerhet (§ 11-9 nr. 6) .....	8
1.8	Forhold som skal avklares i videre planarbeid (§ 11-9 nr. 8) .....	11
2	BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1) .....	11
2.1	Boligbebyggelse .....	12
2.2	Fritidsbebyggelse .....	13
2.3	Sentrumsformål .....	14
2.4	Offentlig eller privat tjenesteyting .....	14
2.5	Næringsvirksomhet .....	16
2.6	Kombinert bebyggelse og anleggsformål .....	17
2.7	Fritids og turistformål .....	18
3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	18
3.1	Kjøreveger .....	18
4	GRØNNSTRUKTUR .....	19
5	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT .....	20
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE .....	20
7	HENSYNSONER .....	21

# 1 GENERELLE BESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med plangrense på plankartet.

## 1.1 Forhold til andre planer

### 1.1.1 Eldre planer

Kommunedelplanen erstatter tidligere kommunedelplan for Kolvereid sentrum vedtatt av kommunestyret 17.11.1988. Planen opphever også 25 eldre reguleringsplaner. Disse er listet opp i vedlegg B.

### 1.1.2 Reguleringsplaner som skal gjelde foran

Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynsone på plankartet (horisontal skravrur) og opplistet i tabell under bestemmelsenes punkt 7.3. Reguleringsplaner markert med hensynsone på plankartet og reguleringsplaner som blir vedtatt etter kommunedelplanen, gjelder foran arealbruk og bestemmelser i kommunedelplanen. For eventuelle tema som ikke er behandlet i reguleringsplanene gjelder kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer.

## 1.2 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl § 1-6) innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur (pbl §11-7, nr.1, 2 og 3), og fradeling til slike formål kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan.

For hvert område for framtidig boligbebyggelse skal det utarbeides samlet reguleringsplan.

Følgende tiltak omfattes ikke av plankravet dersom de er i samsvar med arealformål og bestemmelser i denne plan:

- BOP\_F1
- Hovedombygging/ bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m2 BRA
- Tiltak innenfor nåværende byggeområde som omfatter:
  - Nybygg inntil 500 m2 BYA og/eller 4 boenheter, men gesims- og mønehøyde som ikke er høyere enn eksisterende bebyggelse på tomte og ikke er en etappe av et større utbyggingstiltak
  - Installasjoner og bygninger som er del av tekniske anlegg som vann-, avløps- og energianlegg.
  - Gjenoppbygging etter brann- eller naturskade.

## 1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2)

Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor hele planområdet. Utbyggingsavtaler for nye utbyggingsområder skal sikre kvalitet, framdrift og finansiering av nødvendig infrastruktur, tilstrekkelig parkerings- og uteoppholdsarealer m.v. Behov for, og innhold i en evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse.

Utbyggingsavtale skal inngås for boligbygging der det ikke skaffes tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor eget område eller fellesområde. Det skal i stedet avtales bidrag til opparbeidelse og utstyr på offentlige friområder og lignende anlegg med god kapasitet

innenfor 250 meter fra aktuell boligutbygging. Krav til uteopphold skal sikres i reguleringsbestemmelser.

## 1.4 Krav ang. teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3)

### 1.4.1 Tilknytning til offentlig avløpsnett

*Retningslinje: Alle nye bygg med innlagt vannforsyning skal tilknyttes godkjent avløpsløsning, iht. plan- og bygningslovens § 27-2. Føringer for håndtering av overvann er gitt i punkt 1.7.5.*

### 1.4.2 Energi og miljø

Ved nybygging eller rehabilitering av bygg med behov for oppvarming over 500 m<sup>2</sup> BRA skal det legges til rette for vannbåren varmesystem.

*Retningslinje: Alle detaljplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for miljø- og klimavennlige energiløsninger. Tilknytning til eventuelt nær-/ fjernvarmeanlegg skal avklares i reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det framgå av planbeskrivelsen hvordan krav til løsninger for energiforsyning i byggteknisk forskrift er tenkt fulgt opp.*

### 1.4.3 Transportkrevende virksomheter

Nyetablering av virksomheter som skaper tungtransport bør lokaliseres til områder med god og trafiksikker tilgjengelighet til overordnet infrastruktur.

*Retningslinje: Skjemmende utelagring skal unngås eller skjermes med vegetasjon eller gjerde. Ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn. Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuelt kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak.*

### 1.4.4 Avfallsløsning for husholdningsavfall og næringsavfall

For alle nye utbygginger av næringsareal skal det avsettes tilstrekkelig areal til renovasjon. For alle nye utbygginger av boligareal skal felles renovasjonsløsning søkes tilrettelagt, **samt utarbeide en renovasjonsteknisk plan.**

Ved planlegging av leilighetsbygg med mer enn 10 boenheter skal felles løsning benyttes, dersom tilfredsstillende gangavstand og tilgjengelighet kan oppnås. Nedgravde avfalls-løsninger med adkomst skal være universelt utformet.

*Retningslinje: Innenfor sentrumssonen (sone 1), og i områder med publikumsrettet virksomhet bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger/ returpunkt for næringsavfall og husholdningsavfall. Der nedgravd løsning ikke er mulig bør avfallsbeholder lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene.*

## 1.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)

### 1.5.1 Tekniske anlegg

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.

### 1.5.2 Fellesareal

Fellesareal for lek og uteopphold skal ferdigstilles med utstyr (benker, lekeapparat) før ferdig-attest for tilhørende boliger kan gis.

### 1.5.3 Utbyggingsrekkefølge

Næringsområdene BN\_F2 og BN\_F3 kan ikke tas i bruk før ny samleveg fra Storbjørkåsen via Ragnhilddalen til fylkesveg 770 er etablert.

Planarbeid for områdene BN\_F1, BN\_F2 og B\_F4 kan ikke starte opp før omlegging av flyttelei for rein gjennom Kolvereid er godkjent av Landbruks- og matdepartementet.

For område BN\_F1 skal utbygging skje i denne rekkefølgen:

1: område A1

2: område A2

Område A1 skal være ferdig utbygd før utbygging i område A2 kan startes.

## 1.6 Rammebestemmelser for utbygging (§ 11-9 nr. 5)

### 1.6.1 Byggegrenser

#### Vann - og avløpsanlegg

Bygninger skal ikke oppføres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 5 meter. Ansvarlig kommunal driftsavdeling kan i spesielle tilfeller gi tillatelse til plassering nærmere ledningstraseen.

#### Veger, gang- og sykkelveger (byggegrense målt fra senterlinje)

Med mindre annet er angitt i gjeldende reguleringsplaner gjelder følgende bestemmelser for byggegrense mot veg:

Sone 1 - sentrum:

- 20 m fra senterlinje mot fylkesveg 770
- 8 m fra senterlinje mot fylkesveg 528.
- Mot kommunal eller privat veg kan bebyggelsen lokaliseres med veggliv/ fasade inntil fortau, for å oppnå og forsterke bymessige gaterom.
- **Maks 35 % BYA kan brukes til bakkeparkering**

*Retningslinje: Plassering av bygg inntil fortau bør ses i sammenheng med eksisterende bebyggelsesstruktur. I gater med bl.a. publikumsrettet virksomhet bør oppdeling av fortau i veggsoner, ferdselssone, møbleringssone og kantsteinssone vurderes. Likeledes evt. behov for «kantsteinparkering».*

Sone 2 - boligfeltene:

- 20 m fra senterlinje mot fylkesveg 770
- ~~8~~ **15** m fra senterlinje mot fylkesveg ~~528~~ **7108** og **8** m fra kommunale veger.

Sone 3 – spredtbygd område utenfor sentrum:

- ~~50~~ **20** m fra fylkesveg 770

- 15 m fra fylkesveg 528 7108 og kommunale veger.

Innenfor hele planområdet kan frittstående garasjer/ uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA plasseres med portvegg min. 5,0 m og sidevegg min. 2,0 m fra vegkant mot kommunal veg eller kommunal gang-/ sykkelveg.

Byggegrenser mot sjø og vassdrag:

Generell byggegrense mot sjø er 100 m i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8.

I arealer angitt som byggeområder i plankartet gjelder formålsgrensen som byggegrense mot sjø og vassdrag. Evt. ny bebyggelse kan likevel ikke plasseres nærmere sjø/ vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

Mot elver, bekker og innsjøer som er vannførende hele året ved normale nedbørsmengder er det byggegrense på 50 m. I soner med byggegrenser mot vassdrag gjelder bestemmelsene om tiltak i plan- og bygningsloven § 1-8 tilsvarende som mot sjø.

### 1.6.2 Utnyttelsesgrad og høyde

Veileder "Grad av utnytting» H2300-B" Legges til grunn ved arealberegning og fastsetting av høyder, så fremt noe annet ikke er angitt.

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bygget, der ikke annet er angitt jf. Byggeteknisk forskrift veileder

Der ikke annet er spesifisert for de enkelte byggeområdene gjelder følgende krav til byggehøyde og utnyttelsesgrad:

- Tomter kan bebygges med inntil 40 %-BYA og 8,0 m mønehøyde målt til gjennomsnittlig planert terreng, gesims

### 1.6.3 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av bebyggelse og utomhusarealer skal det tilstrebes god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming og redegjøres for dette. Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav. Det skal særlig legges vekt på å sikre universell utforming i områder og bygninger/ anlegg som er offentlig tilgjengelige og universelt utformet sammenknytning mellom disse.

*Retningslinje: Universell utforming innebærer at hovedløsningen i de fysiske forholdene skal kunne benyttes av flest mulig, inkludert brukere med nedsatt funksjonsevne.*

### 1.6.4 Leke- og uteoppholdsareal

I reguleringsplaner og byggesøknad skal det dokumenteres at det på egen tomt, fellesområde eller offentlig friområde sikres tilstrekkelig egnet leke- og uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder:

Sone 1:

- Minimum 15 m<sup>2</sup> per boenhet hvorav samlet areal må være minimum 50 m<sup>2</sup>. Avstand mellom bolig og leke-/uteoppholdsareal kan maksimalt være 200 m gåavstand. Minst 50 % av felles lekeareal skal være på bakkenivå. Felles takterrasse på minst 150 m<sup>2</sup> kan medregnes.

Sone 2 og 3:

- Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet. Areal på egen terrasse/ veranda/ balkong medregnes ikke.

Leke- og uteoppholdsarealer skal så langt mulig være universelt utformet, **ha lekemuligheter for de minste barna**, være trafiksikre og være sikret mot støy, luftforurensning og annen helsefare.

Minst 50% av felles leke- og uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15. 00 vårjevndøgn.

*Retningslinje: Det bør opparbeides flate egnet for ballspill (ca. 2 daa) pr. ca. 50 boenhet.*

*Ved eventuell omdisponering av areal som i planer er avsatt eller regulert til felles uteoppholdsareal eller friområde og er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal. Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse med omdisponering av areal.*

### 1.6.5 Parkering

I reguleringsplaner eller søknader om tillatelse skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser og manøvreringsareal som dekker følgende krav:

Type bebyggelse	Bilplasser	Sykkelplasser
<b>Boliger</b>		
Enebolig og tomannsbolig	2,0 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolig/ leilighetsbygg med mer enn 3 enheter i sone 2 og 3	1,5 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Bolig/ leilighetsbygg med mer enn 3 enheter i sone 1	1,2 pr. boenhet	2,0 pr. boenhet
Hybel i sone 2 og 3	1,0 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet
Hybel i sone 1	0,5 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet
<b>Forretning</b>	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup> BRA	2,0 pr. 50 m <sup>2</sup>
<b>Kontor</b>	1,0 pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,5 pr. årsverk

*For andre virksomheter enn bolig, kontor og forretning gjelder følgende retningslinjer:*

Type bebyggelse		Bilplasser	Sykkelplasser
Industri, verksted, lager	Per 100 m <sup>2</sup>	0,3-0,8	0,2-0,5
Plasskrevende handel	Per. 100 m <sup>2</sup>	0,5-1,5	0,3-0,6
Barnehage	Pr. barn	0,2-0,5	0,1-0,3
Skole	Pr. årsverk	0,2-0,6	1-5
Sykeheim etc.	Pr. seng	0,3-0,5	0,1-0,2
Forsamlingslokale	Pr. sete	0,1-0,3	0,1-0,2
Idrettsanlegg	Pr. tilskuer	0,1-0,3	0,1-0,2
Restaurant/kafe	Pr. sete	0,1-0,3	0,1-0,2
Kino, teater	Pr. sete	0,1-0,3	0,1-0,2
Hotell	Pr. rom	0,3-0,8	0,1-0,2

Parkeringskravet bestemmes vanligvis gjennom reguleringsplan og skal ligge innenfor gitte intervaller.

Ved beregning av parkeringsdekning i forhold til BRA i bebyggelsen skal det for etasjehøyde over 3 m ikke regnes BRA for tenkte plan.

For overflateparkering legges 18m<sup>2</sup> BRA til grunn som parkeringsareal.

*Retningslinjer: minimum 5 % av parkeringsplasser i felles og offentlig parkeringsanlegg bør tilrettelegges for brukere med nedsatt bevegelsesevne.*

*Minimum 10 % av parkeringsplassene ved nye bolig- og næringsbygg (forretning, kontor, industri, tjenesteyting o.l.) bør ha ladestasjon for elbil. Dette gjelder boligbygg utover 10 boenheter og næringsbygg utover 1000 m<sup>2</sup> BRA.*

*I leilighetsbygg bør minst 30 % av de tilgjengelige boenhetene sikres oppstillingsplass for rullestoler, rullatorer og permobiler, fortrinnsvis under tak og med mulighet for opplading. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for fri passasje i gangareal og rømningsveg.*

Ved nybygging og omforming (transformasjon) i sentrum (sone 1) for mer enn 10 boenheter og næringsbygg (forretning, kontor, tjenesteyting) større enn 800 m<sup>2</sup> BRA skal nye parkeringsløsninger etableres under bakken eller i parkeringshus.

*Retningslinje: For mindre prosjekter bør det også vurderes parkeringskjeller.*

#### **1.6.6 Frikjøp av parkeringsplasser**

Kommunen kan for tiltak i sone 1 samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av offentlig parkeringsanlegg.

#### **1.6.7 Skilt og reklame**

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, møne eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/ reklameinnretning tillates ikke.

Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt.

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og plasseres minst 2,5 meter over bakkenivå.

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjæmmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen. Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) så fremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan.

### **1.7 Estetikk, miljø og sikkerhet (§ 11-9 nr. 6)**

#### **1.7.1 Estetikk**



Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, farger m.v.

Tiltak i naturomgivelser skal søkes lagt naturlig inn i terrenget for å unngå plassering i silhuett og at de blir for fremtredende i landskapet. Tiltak skal unngås plassert eksponert på odder og nes.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå redegjørelse for tiltakets estetiske sider, både ift. seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning. Kommunen kan kreve at dette dokumenteres gjennom illustrasjoner (f.eks. fotomontasje, utomhusplan, snitt, fasadetegninger o.l.), modell eller 3D av planlagt bebyggelse.

### 1.7.2 Støy og annen forurensning

#### Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2012) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, fritidsboliger, helseinstitusjoner, skoler og barnehager) og for støyende virksomhet. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift og forskrift om grenseverdier for støy.

#### Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

#### Forurenset grunn

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det kan foreligge jordforurensning i planområdet. Evt. grunnforurensning skal behandles etter forurensningsloven/forurensningsforskriften.

### 1.7.3 Kulturminner

I forbindelse med regulering og søknader om tiltak skal det avklares om tiltaket kommer i konflikt med automatiske fredede kulturminner. Tilgjengelige databaser som Riksantikvarens base Askeladden skal sjekkes for oppdatert kart over kulturminner og kulturmiljøer.

**Bevaringsverdige bygninger og anlegg skal tas vare på. Bygningens karakter, detaljer og eldre materialbruk skal bevares og videreføres. Bygninger kan tilbakeføres til tidligere dokumentert tilstand.**

Uregistrerte, automatisk fredede kulturminner (kulturminneloven § 4) som oppdages under arbeid skal meldes til kulturminnemyndigheten, og arbeidet skal stanses, jf. §1-8 i kulturminneloven. Dette gjelder også for samiske kulturminner og eventuelle kulturminner under vann.

#### *Retningslinje:*

#### *Aktuelle myndigheter for kulturminner er:*

- *Ordinære kulturminner; Trøndelag fylkeskommune*
- *Samiske kulturminner; Sametinget*
- *Kulturminner under vann; NTNU Vitenskapsmuseet, Trondheim*

*Kulturminner fra før reformasjonen i 1537, inkl. samiske kulturminner eldre enn 100 år og marine kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.*

#### **1.7.4 Natur, landskap og grønnstruktur**

Nye reguleringsplaner og søknader om tiltak skal vurderes opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven § 7 og kontrolleres opp mot oppdaterte registre og temakart som omhandler sårbare arter, naturmiljø, naturtyper og biologisk mangfold.

Hensynet til naturmangfoldet skal avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II samt forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

*Retningslinje: Det skal tas hensyn til terreng og naturlige elementer. Det er et overordna mål å ta vare på viktige sentrumsnære naturområdet, kulturlandskapet, samt strandsonen, elver og bekkedrag med naturlige kantsoner.*

*Skjemmende skjæringer/ fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.*

*Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.*

*Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.*

*Arter som er «svartelistet» som fremmede arter i Artsdatabankens «Fremmede arter i Norge med Norsk svarteliste 2012» bør unngås i grønnstrukturen. Allergifremkallende vekster bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.*

#### **1.7.5 Sikkerhet mot naturskade**

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstillende sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggteknisk forskrift TEK17 kap. 7 med veiledning.

##### Flom og overvann

For tiltak som kan være flomutsatt skal det gjennomføres flom og vannlinjeberegning i tråd med NVE's retningslinjer. Nye bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av høy vannstand (stormflo). Ny bebyggelse skal ikke anlegges med lavere golvnivå enn kote +3 m.o.h. (NN2000). For naust skal delen av naustet som ligger under kote +3 ha materialbruk og bygningsfysikk som tåler og legger til rette for tørking etter at bygningsmassen har vært utsatt for fukt. Eventuelle tekniske installasjoner og føringer må etableres over kote +3.

Ved nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal det redegjøres for håndtering av overvann og flomveger.

##### Rasfare

Innenfor areal med registrert kvikkleire, eller andre områder med marine avsetninger der en har grunn til å tro at kvikkleire kan forekomme skal det foreligge en geoteknisk vurdering før tiltak kan settes i gang. Ved tiltak i områder med potensiell stein- eller snøskredfare skal det foreligge en ingeniørgeologisk vurdering før tiltak settes i gang.

## **1.8 Forhold som skal avklares i videre planarbeid (§ 11-9 nr. 8)**

### **1.8.1 Generelle utredningskrav**

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal Miljødirektoratets sjekklister for planbeskrivelse legges til grunn for planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning. For reguleringsplaner og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredningen omfatte relevante rammer gitt i Vedlegg IV i forskrift om konsekvensutredninger.

### **1.8.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)**

Risiko- og sårbarhetsanalyser om relevante forhold skal gjennomføres, iht. PBL § 4-3, ved utarbeidelse av planer for utbygging. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder skal legges til grunn.

### **1.8.3 Trafikksikkerhet**

Hensynet til trafikksikkerhet skal ivaretas i alle utbyggingsplaner. Boligområder skal ha trafikk-sikker adkomst til skole og nærfriluftsområder. Det skal tas spesielt hensyn til, og tilrettelegges for, trafikksikre og attraktive snarveger/ gang- og sykkelforbindelser til leke- og aktivitetsområder.

### **1.8.4 Elektromagnetiske felt**

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad. Statens stråleverns veileder «Bolig nær høyspentanlegg» skal legges til grunn for detaljplanlegging.

### **1.8.5 Barn og unge i planleggingen**

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivaretatt.

### **1.8.6 Folkehelse**

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelsen vil bl.a. være å tilrettelegge for gående og syklende, sikre tilgang til grøntarealer og tilrettelegge for fysisk aktivitet. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder. «Folkehelse og kommuneplanlegging - Moment og tipsliste, IS-0333» (Helsedirektoratet, 2011) skal legges til grunn.

### **1.8.7 Kriminalitetsforebygging**

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres. KRÅD's veileder «Tryggere nærmiljøer» skal legges til grunn for planarbeidet.

## **2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1)**

Gjelder generelt for all bebyggelse innenfor planområdet hvor ikke reguleringsplan eller særskilte bestemmelser gjelder foran

## 2.1 Boligbebyggelse

Generelle krav til utnytting, byggehøyde og takform gjelder for eldre boligområder uten gyldig reguleringsplan. For nye boligområder med plankrav vil disse forholdene avklares i ny eller eksisterende plan.

### 2.1.1 Utnyttelsesgrad

For utbygging som ikke berøres av gjeldende reguleringsplan eller plankrav gjelder følgende:

#### Sone 1:

- Minimum 3 boenheter per dekar

#### Sone 2:

- Enebolig/enebolig med sekundærleilighet. Maks 40 %-BYA.
- Flermannsbolig med inntil 4 boenheter. Maks 50 % BYA
- Rekke-/kjedehus og leilighetsbygg med mer enn fire boenheter: Maks 65 %-BYA.

#### Sone 3:

- Maks bebygd areal = 300 m<sup>2</sup>-BYA.

Områdene B\_F1, B\_F3, B\_F4, B\_F5 kan benyttes til eneboliger, flermannsboliger/leilighetsbygg.

Område B\_F2 skal benyttes til leilighetsbygg med minimum 4 boenheter per dekar.

Frittliggende garasje/ uthus kan innen alle sonene oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 50 m<sup>2</sup>. Fellesgarasjer for flere boenheter tillates med større areal forutsatt at en holder seg innenfor tillatt tomteutnytting.

### 2.1.2 Høyde

Boligbebyggelse med skråtak (over 6 grader fall), med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,0 m og maksimal mønehøyde på 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde. Der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Garasje/ uthus med skråtak (over 6 grader fall), med unntak av pulttak, kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter målt til gjennomsnittlig planert terreng. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 4,5 meter.

### 2.1.3 Takform/ byggeskikk

Bygninger skal ha takform (møneretning, takvinkel, takfallretning) som er tilpasset naboskapets bygninger.

I områder med eneboligbebyggelse skal ny bebyggelse plasseres og utformes slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.

#### 2.1.4 Tilpasning terreng

Boligområde B\_F1 ligger i bratt terreng. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal nye vegger og tomter legges slik at man unngår store skjæringer og fyllinger.

**Boligområde B\_F3 ligger tilgrensende Storbjørkåsen massetak. Ved utarbeidelse av detaljregulering for området skal det avsettes et skjermende vegetasjonsbelte mot byggeområder som grenser til Storbjørkåsen massetak.**

#### 2.1.5 Mangfold av boligtilbud

*Retningslinje: Det bør innenfor planområdet legges til rette for en variasjon av boligtyper og leilighetsstørrelser.*

#### 2.1.6 Tilgjengelig boenhet

Ved nye reguleringsplaner for boligbebyggelse innenfor sone 1 skal min. 30% av boligene ha tilgjengelig boenhet.

*Retningslinje: Områder innen sone 1 og sone 2 som på grunn av nærhet til sentrumsfunksjoner og topografi/ fremkommelighet er spesielt egnet for tilgjengelige boenheter bør ha høyest mulig andel. En tilgjengelig boenhet skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.*

## 2.2 Fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger innenfor planområdet. Eksisterende godkjent fritidsbebyggelse kan fornyes og utvides innenfor rammene av følgende bestemmelser:

#### 2.2.1 Fritidsboliger

~~Tomter til eksisterende fritidsboliger tillates fradelt inntil 2 daa.~~

Fritidstomter kan bebygges med inntil 200 m<sup>2</sup>-BYA.

Maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 4,0 og 6,0 meter målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Er det vei frem til fritidsboligen skal det avsettes minst 1 parkeringsplass som inngår i beregningsgrunnlaget.

#### 2.2.2 Naust

**For BFR-1 Litbjørkneset gjelder følgende bestemmelse:**

Naust skal bygges i rekke med maks avstand 1,5 meter. Mønehøyde skal ikke overstige 3,5 meter. Naust tillates ikke større enn 40m<sup>2</sup>.

Tomter til eksisterende naust tillates fradelt inntil 0,25 daa.

Naust skal ha tradisjonell byggestil med saltak med mellom 20 og 45 grader. Maksimal gesims- og mønehøyde for naust skal ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5,0 meter målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Naust tillates ikke større enn 40 m<sup>2</sup> – BYA.

## 2.3 Sentrumsformål

### 2.3.1 Formål

Området vist som sentrumsformål på plankartet er det primære handelssentrumet i Kolvereid. Innenfor arealkategorien «sentrumsformål» er det tillatt med utbygging til følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell/ overnatting og beverning, herunder nødvendige grønt- og trafikkarealer til bebyggelsen.

Det tillates ikke boliger i 1.etg mot Sentrumsgata. Det tillates heller ikke høye, lukkede sokkeletasjer (f.eks. høy garasjekjeller) i fasaden mot Sentrumsgata.

*Retningslinje: Plasskrevende varehandel bør lokaliseres utenfor sentrumsområdet.*

### 2.3.2 Utnyttelsesgrad

Tomtene kan bebygges med inntil 80 %-BYA, under forutsetning at generelle krav til leke/ uteoppholdsareal, jfr. pkt. 1.6.4, oppfylles. Minimum 3 boenheter per dekar.

### 2.3.3 Høyde

Maksimum gesims-/ mønehøyde 16,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng (4 etasjer). Ny bebyggelse skal ha minimum gesimshøyde 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

### 2.3.4 Varelevering

*Retningslinje: Ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.*

*Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuelt kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak.*

## 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Ved søknad om tiltak vil det kreves situasjonsplan som viser total utnyttelse og bruk av hele området.

#### **2.4.1 BOP 1 og BOP 6 og BOP\_F2 Barnehager**

Området skal nyttes til barnehage og tilhørende utearealer. Uteområdet skal gjennom størrelse og utforming være egna til barns lek og uteaktiviteter.

Minimumsareal til lek og uteopphold skal være 24 m<sup>2</sup> pr barn over 3 år og 32 m<sup>2</sup> pr barn under 3 år og utformes i samsvar med «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» (Kunnskapsdepartementet).

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA under forutsetning av at krav til uteoppholdsareal og tilstrekkelig parkering oppfylles.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 8,0 m (2 etasjer) målt til gjennomsnittlig planert terreng.

#### **2.4.2 BOP 2 – og BOP\_F1 Kolvereid kirke**

Område BOP2 skal benyttes til offentlig kirkebygg.

Innenfor området BOP\_F1 tillates offentlig parkeringsplasser og servicebygg i forbindelse med drift av Kolvereid kirke og kirkegård. Alle nye tiltak innenfor området skal tilpasses og harmonere med kirkebygget. Mindre servicebygg kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 6,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tomteutnyttelse for begge områdene er 80 %-BYA.

#### **2.4.3 BOP 3 – skoler og idrettshaller**

Området skal nyttes til offentlige skole- og idrettsbygg, med tilhørende utearealer. Uteområdet skal gjennom størrelse og utforming være egna til barn og ungdoms lek og uteaktiviteter.

Minimum egnet uteoppholdsareal (MUA) skal være 10 000 m<sup>2</sup>, og økes til 15 000 m<sup>2</sup> dersom totalt antall elever på området overstiger 300. Inntil halvparten av uteoppholdsarealet kan dekket av tilgrensende areal avsatt til kombinasjonsformål offentlig og privat tjenesteyting/idrettsanlegg.

Bygninger bør ikke oppføres høyere enn inntil 15,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

*Retningslinje: I forbindelse med skole må det sikres eget areal for av- påstigning fra busser og privatbiler. Det må legges vekt på at trafikk til og fra området kanaliseres til veger som har kapasitet til den økte trafikken. Busstrafikken bør legges til Idrettsvegen med innkjøring fra øst og utkjøring mot vest og nord fremfor å trekke bussene inn i Sentrumsgata.*

#### **2.4.4 BOP 4 – Rådhus og kulturhus**

Området skal nyttes til offentlig administrasjonsbygg og kulturhus.

Maksimal tomteutnyttelse er 80 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 15,0 m målt til planert terreng ved bygningens høyeste fasade.

#### **2.4.5 BOP 5 Helse- og omsorgsbygg**

Området kan nyttes til offentlige og private bygninger for helse og omsorg.

Maksimal tomteutnyttelse er 80 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 12,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

#### **2.4.6 BOP 7 - Gamle skoletomta**

Området skal nyttes til offentlig administrasjonsbygg

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA. Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 8,0 m (2 etasjer) målt til gjennomsnittlig planert terreng.

## **2.5 Råstoffutvinning**

### **2.5.1 BRU – Storbjørkåsen**

All uttak, drift og etterbehandling i området avsatt til massetak skal skje som angitt i driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

Der reguleringsplanen for uttaket fraviker fra kommunedelplan, gjelder kommunedelplanen foran.

Arealer øst for Bjørkåsveien skal ved avsluttet steinuttak tilbakeføres som grøntareal og inngå som utvidelse av GF2. Arealene på vestsiden av vegen skal ved avsluttet uttak ha formål LNF(R).

### **2.5.2 BRU\_F1**

Området for framtidig massetak. Åpning av nytt massetak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan som også inneholder plan for etterbehandling.

## **2.6 Næringsvirksomhet**

### **2.6.1 Formål**

Områdene avsatt til næringsvirksomhet kan nyttes til industri,- håndverks- og lagervirksomhet. Innenfor område BN7 og BN\_F1 tillates i tillegg forretning (plass- og transportkrevende handel). For framtidige næringsområder (BN\_F1-4 og BN\_F2) skal det utarbeides detaljreguleringsplaner før områdene bebygges.

**Områdene skal bebygges med minimum BYA = 50%**

*Retningslinje: Innenfor område BN1-BN9 kan det ved søknad om tiltak bli krevd situasjonsplan som viser total utnyttelse og bruk av hele området.*



## **2.6.2 Område BN1, BN2, BN3, BN4, BN5, BN6, BN7 – Leirvikmyra**

Tomtene kan bebygges med inntil 80 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 10,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

## **2.6.3 Område BN8 - Storbjørkåsen**

Tomten kan bebygges med inntil 80 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 16,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng

## **2.6.4 Område BN9 og BN\_F4 Moen Marin**

Tomtene kan bebygges med inntil 90 %-BYA.

Bygninger nord for Korsnesvegen kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 23,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng. Området sør for Korsnesvegen kan ha gesims-/ mønehøyde inntil 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimum høyde for kraner settes lik kote + 40 (NN2000)

## **2.6.5 Område BN10 – Storvika**

Områdene avsatt til næringsvirksomhet kan nyttes til industri,- håndverks- og lagervirksomhet.

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims-/mønehøyde inntil 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

## **2.6.6 BN\_F1**

Fremtidig næringsområde der det tillates forretning (plass- og transportkrevende handel).

Omlegging av flyttlei for rein skal være godkjent av Landbruks- og matdepartementet før oppstart av planarbeid for området.

## **2.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

### **2.7.1 Område BKB1 og BKB2**

Områdene kan benyttes til bolig-, forretning- og/eller kontorformål.

Tomtene kan bebygges med inntil 60 %-BYA.

Bygninger kan ha gesims./mønehøyde inntil 8,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

*Retningslinje: Ny bebyggelse skal fortrinnsvis være i 2 etasjer.*

### 2.7.2 Varelevering

*Retningslinje: ved etablering av næringsvirksomhet (forretning, kontor, tjenesteyting o.l.) skal det legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.*

*Varelevering med adkomst og manøvreringsareal for aktuell kjøretøy bør vises på kart i forbindelse med planforslag og ved søknad om tiltak*

### 2.7.3 Område BKB\_F1

Området er avsatt til idrettsanlegg/offentlig- og privat tjenesteyting. I området tillates bebyggelse, opparbeidede utearealer og parkering som fremmer bruken av området som aktivitetspark, idrettsanlegg og skoleområde.

Idrettsanlegg skal opprettholdes, men plassering kan endres innenfor området gjennom reguleringsplan.

## 2.8 Fritids og turistformål

### 2.8.1 Formål

Området BFT kan benyttes til campingplass med mindre campinghytter for utleie, oppstillingsplasser for campingvogn og bobil, samt tilhørende servicebygg.

# 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

## 3.1 Kommunalteknisk anlegg

Det kan etableres bebyggelse og anlegg i tilknytning til utslipps- og renseanlegg for kloakk. Maks 50 %-BYA. Bygninger kan ha gesims-mønehøyde inntil 10,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.

## 3.2 Havn

Innen området tillates trafikk, oppankring og øvrig virksomhet knyttet til industridriften på land. Også mer permanent oppankring og installasjoner som er nødvendig for industridriften, som f.eks. flyte-dokk tillates.

## 3.3 Kjøreveger

- Veger angitt i plankartet som «Hovedveg» er fylkesveg 770.
- Veger angitt i plankartet som «Samleveg» er fylkesveg 528 og kommunale veger.
- Veger angitt i plankartet som «Atkomstveg» er private veger.

Gjeldende byggegrense mot offentlig veg er angitt i pkt. 1.6.1.

### 3.3.1 Avkjørsler

Etablering av nye avkjørsler til offentlig veg og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av vegmyndighetene. Rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn for vurdering av avkjørsler fra fylkesveg.

### 3.3.2 Frisikt

Siktkrav i kryss og avkjørsler skal være i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100 «Veg og gateutforming». Innen sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.

### 3.3.3 Gang-sykkelveg

Nåværende og framtidige gang- og sykkelveger (hovednett), turtraseer og snarveger.

## 4 GRØNNSTRUKTUR

Alle områder vist som grønnstruktur innenfor planområdet skal være offentlig tilgjengelig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og skjøttet på tilfredsstillende måte.

*Retningslinje: Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friarealer, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen mm. må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg o.l. skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnstrukturen.*

### 4.1 Turdrag

Innenfor området tillates opparbeidet tursti/ lysløype.

### 4.2 Friområde

Område GF - Litbjørkneset

Området er avsatt til offentlig badebass- og rekreasjonsområde. Innenfor området tillates etablert mindre bygg inntil 30 m<sup>2</sup> i 1 etasje. Eksempler på bygg som kan tillates er toalett, omkleddingsrom, gapahuk, baderampe o.l. Bygg og konstruksjoner innenfor området skal være tilgjengelig for allmennheten.

Område GF2 – Slåttamyra

Området er avsatt til skistadion, aktivitetsløype og parkering. Nødvendig bygg og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde kan oppføres etter godkjent søknad.

Område GF\_F1 Slåttamyra

Området er avsatt til skistadion

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

### 5.1.1 Formål

Innen LNF(R)-området tillates bygninger og anlegg for stedbunden næring som landbruk, rein-drift, fiske, akvakultur, samt anlegg for å sikre ferdsel til sjøs. Hva som inngår i landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet går blant annet fram av ~~Veileder T-1443 "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss"~~, fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet. **Veileder H-2401 «Garden som ressurs»**.

Eksisterende godkjent bebyggelse for andre formål kan fornyes og utvides innenfor rammene av bestemmelsenes punkt 2.1 og 2.2 med underpunkter.

*Retningslinje: Tiltak skal ikke være til hinder for utøvelse av reindrift, eller vesentlig berøre flytt-/trekkeleier eller andre viktige områder for reindriften. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftsinteresser, bør uttalelse fra berørt reindbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.*

### 5.1.2 Dispensasjoner

*Retningslinje: Ved vurdering av dispensasjonssøknader for ny bolig eller næringsbebyggelse i LNF(R) – områdene skal det legges vekt på jordvern, og at tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse/ inngrep.*

## 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

### 6.1.1 VS - småbåthavn

Innenfor området tillates det etablert småbåthavn med tilhørende installasjoner. Alle tiltak i sjø som; utfyllinger, kaier, legging av ledning/ rør, flytebrygger etc. skal avklares i forhold til Havne- og farvannsloven og Plan- og bygningsloven før tillatelse kan gis.

### 6.1.2 VFR – Friluftsområde i sjø - Litbjørkneset og Kolvereidvågen

Innenfor området tillates det ikke etablert anlegg eller konstruksjoner som er til hinder for områdets bruk for allmenheten som bade og rekreasjonsområde. Mindre badeplattformer kan tillates.

### 6.1.3 VFFFN – Områder for fiske, ferdsel, friluftsliv og natur

Innen området tillates ikke etablering av akvakulturanlegg.

Ordinært vedlikehold av eksisterende brygger er unntatt søknadsplikt.

Utvidelse av eksisterende brygger og etablering av nye bryggeanlegg krever detaljert reguleringsplan.

## 7 HENSYNSONER

### 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner - H 370

Innenfor angitt fareområde for høyspentledning tillates ikke nye bygninger. For plassering av nye boliger nær faresonene vises det til bestemmelsenes pkt. 1.8.4.

### 7.2 Sone med angitte særlige hensyn - H 520

Innen området markert med hensynsone for reindrift (flyttlei), tillates ikke etableringa av nye bygninger eller anlegg som er til hinder for bruk av arealet som flyttlei for tamrein.

### 7.3 Båndlegging etter lov om kulturminner – H 730

Automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelovens § 4. Inngrep i grunnen innenfor kulturminnet inkl. sikringssonen, og andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som nevnt i kulturminnelovens § 3, er forbundet uten særskilt tillatelse.

### 7.4 Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde - H 910

#### 7.4.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Planområdene er vist på plankartet som hensynsone etter § 11-8 f.

\* For Plan ID 1987-001 og 2004-002 som berører Sentrumsgata gjelder kun plankartet. Bestemmelser i kommunedelplanen går foran bestemmelser i reguleringsplanene der det er avvik.

\* For Plan ID 1999-001 gjelder kommunedelplanen foran bestemmelser og plankart der det er avvik.

Plan ID	Vedtak	Endret	Plannavn	Plantype
1987-001	1998-07-02		Kolvereid Sentrum – Del 1 - forretningsområde	Detaljreg. plan
1998-001	1998-03-26		Odden-Rønningen	Detaljreg. plan
1999-001	1999-09-09		Storbjørkåsen massetak	Detaljreg.plan
2000-001	2000-02-17	2008-09-03	Brekkabakken Etappe 1	Detaljreg. plan
2000-002	2000-09-21		Langmyra	Detaljreg. plan
2004-002	2004-06-10		Kolvereid Torg	Detaljreg. plan

2008-001	2008-04-02		Kolvereid familiecamping	Bebyggelsesplan
2012-001	2012-03-08		Øvre Brekka	Detaljreg. plan
2012-002	2012-12-12		Boliggruppe ved Bjørkåsvegen	Detaljreg. plan
2013-001	2013-02-18		Innfarten	Detaljreg. plan
2014-001	2014-08-05		Del av Kolvereid sentrum - Bjørkåsvegen 14	Detaljreg. plan
2017-012	2017-03-09		Kolvereid sentrum Bakkalandet	Detaljreg. plan
2017-002	2017-06-22		Rønningsmyra boligfelt	Detaljreg. Plan
2018-008	2018-06-21		Hagan steinbrudd	Detaljreg.plan