



Plan-ID 16222008004

## **PLANBESTEMMELSER til kommunedelplan for Vassbygda**

Vedtatt av kommunestyret i sak 30/10 den 23.06.2010

- **Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4, 2. ledd, er uthevet.**
- Øvrig tekst er retningslinjer til bruk ved behandling av enkeltsaker.

### **1 FORHOLDET TIL EKSISTERENDE REGULERINGSPLAN FOR MØLNHAUGAN**

Den del av reguleringsplan for Mølnhaugan, vedtatt 05.04.88, som fortsatt skal gjelde, er vist med avgrensning på plankartet. For øvrige områder gjelder kommunedelplan for Vassbygda foran reguleringsplan.

### **2 BYGGEOMRÅDER** (pbl. 20-4, 2. ledd pkt. a, b)

#### **2.1 EKSISTERENDE BYGGEOMRÅDER** Før bygging kan tillates, må det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

##### **2.1.1 Bolig** Ved oppføring av ny bebyggelse i eksisterende boligområde skal det utarbeides situasjonsplan som viser tomtegrense, adkomst og plassering av nytt / nye bygg. I disse områdene er det kun tillatt å oppføre enebolig.

Ny bebyggelse kan være aktuelt der det er ledig tomt eller for eksempel som følge av riving / brann og lignende.

##### **2.1.2 Forretning / Kontor** Bygninger kan oppføres i inntil to etasjer, og 2. etasje kan tillates innredet til boligformål. For øvrig kan ikke bolig føres opp i disse områdene.

##### **2.1.3 Naust** Gjenoppbygging og restaurering av eksisterende naust tillates. Naustene skal ha tradisjonell utforming med saltak og med gavlvegg mot sjø. Plattinger og vinduer tillates ikke. Naust skal kun benyttes som lager for båter og utstyr.

Riving og bygging er søknadspliktige tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygging til slike formål, kan ikke utføres før det foreligger søknad godkjent av kommunen.

## **2.2 FRAMTIDIGE BYGGEOMRÅDER**

### **2.2.1 Søknads- og meldepliktige tiltak kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, med unntak av området B2, B4 og NA1 der det kreves situasjonsplan godkjent av bygningsmyndighet.**

**Inntil vedtatt reguleringsplan foreligger, gjelder jordloven.**

**Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som omfatter 100-metersbeltet mot sjø, skal det legges vekt på å holde strandsona mest mulig ubebygget og slik at allmennhetens mulighet til fri ferdsel opprettholdes. Tiltak for å bedre allmennhetens adkomst, kan tillate dersom tiltaket inngår i reguleringsplan.**

**Reguleringsbestemmelsene skal angi grad av utnyttelse for den enkelte tomt i % bebygd areal; %-BYA.**

**Reguleringsplanen skal vise plassering av bygninger, adkomstveger, tilstrekkelig parkeringsareal for bebyggelsen i planområdet, samt uteoppholdsareal der det er annen boform enn eneboliger.**

**Reguleringsplanen skal ivareta hensyn til allmenne turstier -/ forbindelser til- og fra planområdet.**

**For byggeområder som ligger helt eller delvis innenfor aktsomhetsområde for steinsprang, skal tilstrekkelig sikkerhet mot skred være dokumentert før reguleringsplan sendes på høring.**

For skredutsatte områder vises det til NVE`s skredatabase: Skrednett.

Ved utlegging av eneboligtomter ansees behovet for nærlekeplass å være dekket på egen tomt. Det oppfordres imidlertid til å sette av fellesareal som kan benyttes som møteplass / lek / sosialt samvær.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, blir det innhentet uttalelser fra sektormyndigheten, bl.a. i forhold til kulturminner. Både på land og i sjø må det påregnes krav om påvisningsundersøkelser. Kostnadene til slike undersøkelser må bæres av tiltakshaver.

### **2.2.2 Framtidige boligområder (B1, B2, B3, B4, B6, B10)**

**Ved utarbeidelse av reguleringsplan for B1 skal det legges vekt på å holde strandsona mest mulig åpen for fri ferdsel. Adkomstforholdene må avklares gjennom reguleringsplanen. Det vil bli stilt krav om utbedring av eksisterende veg ned til Mølnbukt småbåthavn (område S) f.o.m. 4. bolig som bygges i B1.**

**Reguleringsplanen må ivareta hensynet til gangsti/"snarveg" mot Synnavikhaugen.**

Adkomst, vann- og avløp bør vurderes i sammenheng med områdene S1 og N/T 1 og 2.

**Område B2 kan bebygges med inntil to eneboliger og ett kjede- eller rekkehus med tre enheter, i inntil 1,5 etasje. Det kreves situasjonsplan som viser plassering av tomter og adkomstveger.**

Det er regulert lekeareal i reguleringsplan for Mølnhaugan som ligger inntil den vestligste delen av framtidig utbyggingsområde B2.

**Område B3 skal bebygges med kjede- eller rekkehus i inntil 1,5 etasje. Egnet areal for nærlekeplass skal tas inn i reguleringsplanen. Det skal reguleres inn et vegetasjonsbelte mot adkomstvegen til gnr/bnr. 10/80 og 10/85.**

**Område B4 kan bebygges med en enebolig, ev. tomannsbolig, i inntil 1,5 etasje. Bebyggelsen skal plasseres minimum 50 meter fra sjøen og 50 meter fra midtlinje fylkesveg. Det kreves situasjonsplan som viser snitt gjennom byggetomta slik at planlagt byggehøyde i forhold til toppen av Rundhaugen framgår. I tillegg skal situasjonsplanen vise adkomstveg og ev. tomtedeling. Byggetegning skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.**

Det er viktig at siktelinja mellom toppen av Rundhaugen og sjøen bevares av hensyn til gravhaugen.

**Ved utarbeidelse av reguleringsplan for B6 skal det legges særlig vekt på terrengtilpassing av tomtene. Adkomstforholdene må avklares gjennom reguleringsplanen.**

**Krav om trafikksikkerhetstiltak på Hegg bru for gående- og syklende, ev. alternativ gang- /sykkeltrasè, f.o.m. tredje hus som bygges.**

Området antas å passe best for frittliggende eneboligtomter for å bevare naturpreget som gir området kvaliteter.

### **2.2.3 Bolig / Næring (B/N 1 og B/N 2)**

**Reguleringsplan skal vise plassering av bygninger, adkomst, parkering og ev. uteoppholdsareal der det åpnes for boenheter.**

**Næringsbygg i kombinasjon med bolig tillates. Oppføring av eneboliger tillates ikke.**

**Det tillates ikke forurensende og støyende næringsvirksomhet innenfor områdene.**

Intensjonen er at boligdelen skal underordnes næringsvirksomheten i området, ved at det kan tillates en boligdel i tilknytning til forretning- /kontor. Næringsvirksomhet som ikke ansees å passe inn sammen med bolig, ev. har stort arealbehov, vil bli henvist til regulert industriområde i Selva.

#### 2.2.4 Naust (NA 1)

Området kan bebygges med enkelt- eller fellesnaust. Naustene tillates ikke fradelte. Før området kan bebygges skal det utarbeides situasjonsplan som viser full utbygging av området. Naustene skal ha saltak, og gavlvegg skal vende mot sjø. Vinduer- og plattinger i/ved naust tillattes ikke.

Dersom det bygges mer enn fire naust, kreves utbedring av eksisterende adkomstveg.

#### 2.2.5 Område Næring/Turisme (N/T 1 og N/T 2)

I området N/T 1 skal det kun oppføres vorpehus samt etableres adkomst mellom området N/T 2 og S 1. Vorpehuset skal ha ca. samme plassering som gammelt vorpehus, og utformes slik at det tilpasses landskapet.

I området N/T 2 kan det føres opp ett næringsbygg, utleiehytter og parkering- / adkomstveger. Tunellinnslag fra V1 vil inngå i området. Bebyggelsen skal konsentreres mest mulig for å spare utbyggingsareal.

Næringsbygget skal benyttes til bevertning, kiosk, konferanse, bygdemuseum og utsalg av fiskeprodukt. Plassering og utforming skal avklares gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

Det oppfordres til å se planleggingen av områdene N/T 1 og 2 i sammenheng med S1.

### 3 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (pbl § 20-4, 2.ledd pkt. c)

#### 3.1 LNF-OMRÅDE, SONE 1, MED FORBUD MOT BYGGING- OG FRADELING

##### 3.1.1 I LNF- område sone 1 tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er knyttet til stedbunden næring. Oppføring av, eller fradeling til bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

For LNF-områder som ligger innenfor aktsomhetsområdene for steinsprang, gis det ikke byggetillatelse til nye bygninger som medfører personopphold, før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

For skredutsattes områder vises det til NVE`s skreddatabase: Skrednett.

##### 3.1.2 Eksisterende, tidligere godkjent bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse inngår i planen og gjenoppbygging av slik bebyggelse etter brann/ulykke/forfall kan tillates. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger kan tillates etter ordinær byggesøknad.

Fradeling av eksisterende bebyggelse er i strid med planbestemmelsene.

Vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt, se pkt. 8.1.

**3.1.3 Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom kan tillates når nytt formål ikke vil være til hinder for landbruksdriften, og når tiltaket ikke innebærer fradeling fra eiendommen.**

Ved søknad om dispensasjon må tiltaket vurderes opp i mot jordvern, natur- og miljøregistreringer og hensynet til allmennhetens interesser i strandsona.

**3.2 LNF-OMRÅDE, SONE 2, DER DET KAN TILLATES SPREDT BOLIGBYGGING**

**3.2.1 I LNF-område, sone 2, kan det innenfor områdene betegnet med SP 1-SP 4 og SP 6 tillates spredt boligbygging. Antall boliger i planperioden framgår under:**

**SP 1: 2 boliger**

**SP 2: 2 boliger**

**SP 3: 1 bolig**

**SP 4: 2 boliger**

**SP 6: 3 boliger**

Antall boliger som tillates i de ulike områdene er også ført på plankartet.

**3.2.2 Lokaliseringskriterier for boliger i LNF- områder, sone 2:**

**Spredt boligbebyggelse tillates ikke:**

- på areal som er klassifisert som svært viktig jordbruksareal i landbruksplanen
- på areal som er klassifisert som svært viktig skogbruksareal i landbruksplanen
- inntil driftsbygninger i landbruket som er i aktiv bruk
- i nasjonalt eller regionalt viktige natur- og viltområder

Kommunen er pr. dato ikke kjent med at det foreligger nasjonale- eller regionalt viktige natur- og viltområder der planen åpner for spredt boligbebyggelse.

**3.2.3 Dersom det oppstår en gruppebebyggelse på 3 eller flere enheter må det utarbeides reguleringsplan.**

**3.2.4 På fylkesvegnettet (fv) skal fortrinnsvis eksisterende avkjørsler nyttes. Alle avkjørsler skal tilfredsstille vegnormalens krav.**

*Retningslinjer for spredt bebyggelse:*

- Spredt bebyggelse skal planlegges på en slik måte at sammenblanding av fast bosetting og fritidsbebyggelse unngås, og at ny boligbygging bidrar til å utvikle gode bo- og trafikkmiljø, god forvaltning av naturressursene og naturmiljøet, og gunstig utnyttelse av grunnlagsinvesteringer og infrastruktur.

- Oppføring av ny bebyggelse i områder med aktiv landbruksdrift underlegges vurderinger i forhold til arrondering- herunder drifts- og miljømessige konsekvenser.
- Ved behandling av søknader skal de til enhver tid gjeldende sektorkart / registreringer legges til grunn (natur, kultur, landbruk m.m.). Dette betyr at det kan komme nye registreringer etter at denne planen er godkjent, som gjør at områder åpnet for spredt utbygging, likevel ikke kan bebygges.

## **4 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING** (pbl § 20-4, 3. ledd)

- 4.1 Massetak**  
Åpning av nytt massetak eller utvidelse av eksisterende massetak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan som også inneholder plan for etterbehandling.

## **5 BÅNDLAGTE OMRÅDER** (pbl § 20-4, 2. ledd)

- 5.1 Restriksjonsområde pga. grunnforhold:**  
Det må foreligge dokumentert sikkerhet mot skred før oppføring av bygninger som medfører personopphold kan tillates.
- 5.2 Litjvatnet naturreservat:**  
Området er vernet etter Lov om naturvern, og egne vernebestemmelser gjelder. Det er ferdselsforbud i perioden 20. april – 10. juli.
- 5.3 Storvatnet friområde:**  
Statlig sikret friluftsområde med parkering, sanitæranlegg og parkeringsplass beliggende ved Storvatnet. Tilrettelagt med asfaltert sti- og grillplasser, sandvolleybane og skotthyllbane.

## **6 BRUK OG VERN AV SJØOMRÅDER** (pbl § 20-4, 2. ledd pkt. a, b)

- 6.1 For områder avsatt til eksisterende (S) og framtidig småbåthavn (S1), kan ikke utfylling- og videre utbygging finne sted før områdene inngår i reguleringsplan.**
- 6.2 I eksisterende småbåthavn (område S) tillates gjenoppbygging av naust som erstatning for de som måtte rives da småbåthavna ble bygd. Plassering skal være i henhold til situasjonsplan godkjent av bygningsmyndigheten.**  
Bygging av naust er søknadspliktig, jfr. PBL.

- 6.2** I Mølnbukta skal det settes av plass for oppankring av båter som må søke ly (nødhavn).
- 6.3** I området S1 kan det etableres småbåthavn.  
Det tillates utfylling av et areal i sjø der det kan plasseres laksevorpetårn, sjøbod, samt parkering og utfylling av molo for småbåthavn. Det skal være åpent for gjennomstrømming av sjøvann mellom landarealet av N/T 1 og utfyllingsområdet i S 1.

**Adkomst må avklares gjennom reguleringsplan. Dersom dagens adkomst skal forlenges fra eksisterende småbåthavn (S), må adkomstvegen ned til havna utbedres.**

Sjøbod skal benyttes til utstyr for fisketurister, fiskestellrom / kjølerom, og redskaper.

## **7 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET** (pbl. 20-4. 2. ledd pkt. g)

- 7.1** Det kreves at planlagte adkomstveger, V1 og V2, samt planlagt gang-/sykkelveg inngår i vedtatt reguleringsplan før utbygging.  
Det vises ellers til tilhørende planbeskrivelse ang. V2.

## **8 GENERELLE BESTEMMELSER (gjelder uavkortet):**

- 8.1** Fritidsbebyggelse:  
(pbl § 20-4, 2. ledd pkt. e)

**Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt innenfor delplanområdet.**

Med vesentlig utvidelse menes utvidelse over 40 % av eksisterende bygg.

- 8.2** Universell utforming  
**Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalene skal legges til grunn.**

*Kommunen v/ formannskapet har adgang til å gi dispensasjon fra kommunedelplanen. Dispensasjonsvedtak skal begrunnes. Ingen har krav på å få dispensasjon.*

\*\*\*