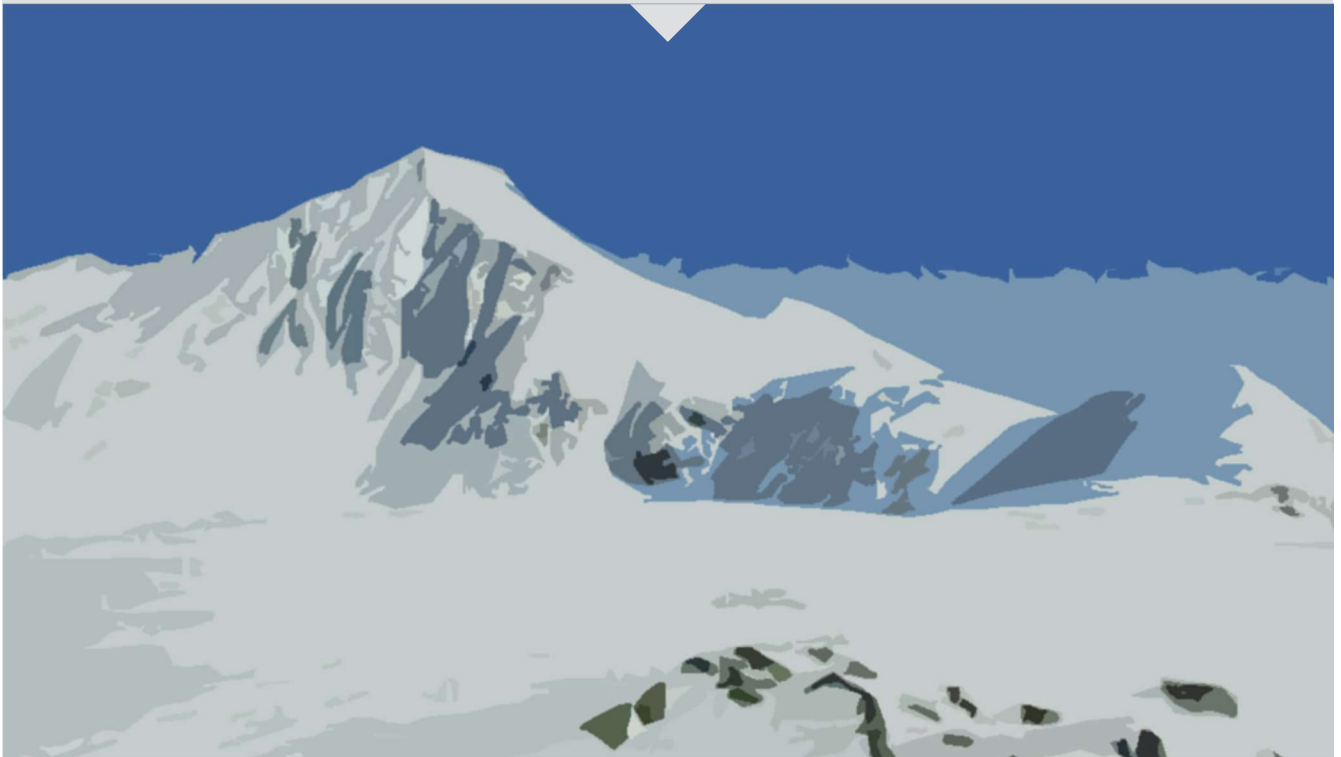


Rauma kommune

Planbestemmelser

Kommunedelplan for Isfjorden 2017-2027



Oppdragsnr.: 5172905 Dokumentnr.: 03 Versjon: 004
2017-10-26

Oppdragsgiver: Rauma kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Heidi Skaug, Jan Petter Vad
Rådgiver: Norconsult AS, Gotfred Lies plass 2, NO-6413 Molde
Oppdragsleder: Marco Böhm
Fagansvarlig: Marco Böhm
Andre nøkkelpersoner: Stine Misund Fiksdal

Arkivsaksnummer: 08/1452

Plan-ID: 1539.002.08

004	2017-10-26	Justeringer etter 4. gangs utlegging. justeringer i § 2.5.2, 2.8.2, 3.12.4	Marco Böhm	Jan Petter Vad	Heidi Skaug
003	2017-06-29	tilpasninger etter endringer vedtatt i Utvalget for plan og forvaltning.	Marco Böhm	Marco Böhm	Heidi Skaug
002	2017-06-09	Tilpasning til plankartet.	Marco Böhm		
001	2017-05-31	arbeidsutkast 2017-05-31 oversendt til oppdragsgiver for gjennomsyn	Marco Böhm		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Plankartet

1.1 Plandokumenter

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området avgrenset med plangrense i plankartet med plan-ID: 1539.002.08, datert 2017-06-09

1.2 Arealformål

1.2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, 1)

- Boligbebyggelse (1B)
- Fritidsbebyggelse (1H)
- Sentrumsformål (1S)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1T)
- Fritids- og turistformål (1C)
- Råstoffutvinning (1M)
- Næringsbebyggelse (1N)
- Idrettsanlegg (1I)
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (1A)
- Grav og urnelund (1G)
- Kombinerte bebyggelse og anleggsformål (1X)

1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – arealer (PBL § 11-7, 2)

- Veg (2V)
- Parkering (2P)

1.2.3 Samferdselslinjer

- Hovedveg
- Samleveg
- Adkomstveg
- Gang/sykkelveg
- Turveg/turdrag

1.2.4 Grønnstruktur (PBL § 11-7, 3)

- Grønnstruktur (3G)
- Friområder (3F)

1.2.5 Landbruks-, natur og friluftsmål – LNF (PBL § 11-7, 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5L)
- LNF-areal for spredt boligbebyggelse (5B)
- LNF-areal for spredt fritidsbebyggelse (5H)
- LNF-areal for spredt næringsbebyggelse (5N)

1.2.6 Sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, 6)

- Småbåthavn (6S)
- Naturområde (i sjø og vassdrag) (6N)
- Friluftsområde (i sjø og vassdrag) (6F)

1.2.7 Juridisk linje

- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag

1.3 Hensynssoner

1.3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8, litra a)

Sikringssone

- Nedslagsfelt drikkevann (H110)
- Område for grunnvannsforsyning (H120)

Støysone

- Rød sone, iht. T-1442 (H210)
- Gul sone, iht. T-1442 (H220)

Faresoner

- Ras- og skredfare (H310)
- Skytebane (H360)
- Høyspenningsanlegg (inklusive høyspentkabler) (H370)

1.3.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (PBL § 11-8, litra c)

- Hensyn landbruk (H510)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Hensyn grønnstruktur (H540)
- Hensyn landskap (H550)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

1.3.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag (PBL § 11-8, litra d)

- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

1.3.4 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse (PBL § 11-8, litra e)

- Krav om felles planlegging (H810)

2 GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Forhold til andre lover og forskrifter

Ved siden av disse bestemmelsene gjelder andre lover og forskrifter som er aktuelt for området.

2.2 Forhold til eksisterende planer

Tidligere stadfestete eller egengodkjente reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser, som ikke er opphevet ved vedtak, skal fortsatt gjelde. Forhold som strider mot kommunedelplanen er unntatt.

2.3 Krav om reguleringsplan

For alle nye utbyggingsområder skal det utarbeides reguleringsplan, men kommunen kan fravike plankravet når tiltaket oppfyller alle punkter nedenfor:

- a) Tiltaket tilsidesetter ikke kommunedelplanens intensjon
- b) Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealformål eller er i LNF-området
- c) Tiltaket strider ikke mot andre lover og forskrifter som gjelder for området
- d) Nødvendig berørte myndigheter har uttalt seg i saken
- e) Nye avkjørsler eller endret/ utvidet bruk av eksisterende er godkjent av ansvarlig vegmyndighet
- f) Bruksrett og adkomst er juridisk sikret
- g) Bebyggelsen innpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur og tilpasses bestående bygninger i høyde, volum, grad av utnyttning og materialvalg
- h) Den nye bebyggelsen utløser ikke behov for nytt offentlig teknisk infrastruktur
- i) Bebyggelsen er trygg mot naturgitt og menneskeskapt fare for liv og helse
- j) Det tas tilstrekkelig hensyn til biologisk mangfold, kulturminner, friluftsliv og landbruk
- k) Det etableres ikke mer enn totalt 4 enheter/ tomter i området.
- l) Tomtene har en maks. størrelse på ca. 1 daa, resp. 3 daa for næringsbebyggelse.
- m) Maksimal utnyttelsesgrad (%-BYA) er 30 %
- n) Det er en buffer mot dyrket jord og driftsbygninger på minst 10 m
- o) Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, bl.a. utvidet krav om dokumentasjon, nabovarsel, rekkefølgekrav eller høring.

2.4 Arkeologiske undersøkelser

Alle tiltak som berører markoverflaten skal avklares med regional kulturminneforvaltning.

Alle tiltak i sjøen som berører sjøbunnen skal avklares med NTNU Vitenskapsmuseet.

Tiltakshaver har stanse- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne. Denne plikten oppstår når en avdekker automatisk fredete kulturminner som en på forhånd ikke vet om, eller ikke har grunn til å anta er til stede.

Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart. Fylkeskonservatoren må konsulteres før godkjenning av tiltak som berører automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger.

2.5 Rekkefølgekrav

2.5.1 Utbyggingsrekkefølge

2.5.1.1 Boligområder

Boligområdet 1B4 (Plassan) er «reserveområde» som kun skal reguleres/ bygges ut når minst 80 % av tomtene på de to andre boligfeltene 1B2 (Ytre Tokle) og 1B3 (Holan) er solgt.

2.5.1.2 Hytteområder

Hyttefeltene 1H1 til 1H6 skal – sammen med feltene 1X3 og 1X4 - reguleres under ett, men skal bygges ut et felt om gangen og fra laveste feltet i terrenget oppover. Nytt felt skal åpnes for utbygging når 80 % av et felt er solgt/ bygget ut.

1X3 og 1X4 kan bygges ut når som helst.

Hyttefeltene 1H7 (Vidsyn) og 1H8 (Ura) kan – etter godkjent regulering - bygges ut når som helst.



2.5.2 Rekkefølgekrav og krav om infrastruktur

Område	Krav	Når
Boligområder med mer enn 5 boenheter	Ferdig tilrettelagt lekeplasser (minste kravet: ryddet og opparbeidet med plen eller sand)	Før brukstillatelse
Større utbygging (>3000 m ² BRA)	Dokumentasjon at teknisk infrastruktur (VA, renovasjonsordning, slukkevannforsyning, overvannshåndtering, kvalitet av vegsystemet) er tilstrekkelig	Før brukstillatelse
1B2 Ytre Tokle	Sammenhengende G/S-veg til skolen	Før utbygging
	Utbedring av vegkryss Fv.176 x Rønningsveg	Før utbygging
1B4 Plassan	Sammenhengende G/S-veg til skolen	Før utbygging
	Utbedring av vegkryss Fv.178 x Hatlenvegen	Før utbygging
1M1 og 1M2 Heggnesmoen Koflåttnebb	Reguleringsplan	Før videre uttak
	Tilbakeføring til LNF-formål	Snarest
H530_4 Sykkelturveg over Kavliheia	Høring (berørte myndigheter og parter) av situasjonsplan m/ skjematisk tegning (snitt)	Før bygging
H530_1/o_3F2 Løypetrase på Stormyra	Høring (berørte myndigheter og parter) av situasjonsplan m/ skjematisk tegning (snitt)	Før bygging
Basecamp kirketaket (1H1-1H6) og 1X2-1X3	Situasjonsplan/ disposisjonsplan for hele området som viser adkomst- og turvegtraseer og plassering av bygningene og andre installasjoner	Ved regulering
	Reguleringsplan til ny adkomstveg fra Indre Kavli	Sammen med regulering av hyttefelt
	Stenging av avkjørselen fra Øvre Kavli vegen	Ved etablert alternativt adkomstveg
	Støyfaglig utredning med synliggjøring av avbøtende tiltak.	Ved regulering
117 (Skibakke)	Reguleringsplan eller høring av detaljert situasjonsplan som viser alle tiltak og nødvendige terrenginngrep	Før etablering

2.5.3 Avslutting masseuttak

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal masseuttak over 10 000 m³ tilbakeføres til LNF-formålet og tildekkes med matjord når uttak av masser er avsluttet.

2.5.4 Utbyggingsavtaler

På enhver tid og stadiet kan det forhandles om å inngå utbyggingsavtale for gjennomføring av reguleringsplaner.

2.6 Universell utforming

Arbeids- og publikumsbygninger med tilhørende uteareal samt arealer og bygninger som er åpne for allmennheten eller som er rettet mot personer med funksjonsnedsettelse eller med nedsatt kognitive ferdigheter skal utformes universelt/barrierefritt.

Ved etablering av leilighetsbygg med 5 boenheter og mer, skal minimum 20 % av boenhetene være universelt utformet. Det kan gis unntak i områder med spesiell topografi, der bebyggelsen må tilpasses terrenget.

For bebyggelse og anlegg med publikums- eller offentlig funksjon skal 5 % av parkeringsplassene i området, dog minst en -1- reserveres for forflytningshemmede. Parkeringsplassene for funksjonshemmede skal ikke plasseres lengre enn 50 meter fra hovedinngangen og adkomsten dit skal være slakt og trinnfritt.

2.7 Lekeplasser

I boligområder skal det pr. boenhet avsettes minimum 50 m² til lekeplass og andre friområder. Lekearealene må vises i reguleringsplankartet.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA), solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensing, sterkere elektromagnetiske felt, trafikk- og annen helsefare og må ha innsyn fra gate eller hus.

Lekeplassenes utforming og innhold skal være variert og av god estetisk kvalitet, slik at de kan brukes til ulike typer lek på ulike årstider. Eksisterende naturlige elementer og vegetasjon skal mest mulig integreres i lekearealene, dersom disse er egnet til lek og fysisk aktivitet. Allergi framkallende arter skal hogges og heller ikke plantes.

Lekeplasser skal legges langs grønnstrukturer, der det ligger til rette for dette. Arealer brattere enn 1:3, smalere enn 10 m og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet kan tilknyttes lekearealene, men skal ikke tas med i arealberegningen.

Følgende krav for lekeplasser legges til grunn:

- Nærlekeplasser (barn i alderen 1-6 år)
- Skal etableres i alle områder hvor det er mer enn 5 boenheter
- Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen
- Innen 50 m fra hver bolig
- Minst 200 m² areal, hvorav ca. 25 m² utformes som møteplass med sittemøbler
- Funksjonskrav: minimum sandkasse, benk og ett lekeapparat

Områdelekeplasser

- Skal etableres der det er mer enn 20 boenheter
- Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen
- Innen 150 m fra hver bolig
- Minst 1500 m², hvorav ca. 50 m² utformes som møteplass med sittemøbler
- Noen flate arealer til ballfelt
- Med fordel plasseres denne i eller ved grønnstrukturen eller ved skoler og barnehager
- Skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ball-lek, aking, sykling og lignende

2.8 Byggegrenser

2.8.1 Strandlinje

Der ikke annet er bestemt ved reguleringsplan er det forbud med tiltak i strandsonen, jf. PBL § 1-8

- a) langs sjø (fjorden): nærmere 100 meter fra strandlinjen
- b) langs vassdrag (Glutra, Isa, Breivikelvene): nærmere 50 meter fra strandlinjen

2.8.2 Offentlig veg

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan skal ny bebyggelse ikke oppføres innenfor til enhver tid gjeldende byggegrenser.

Byggegrense mot kommunal veg er ikke til hinder for etablering av parkeringsplasser som overholder krav til frisikt.



2.9 Generelle parkeringskrav

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan viser tabellen nedenfor minstekravet for oppstillingsplasser på egen tomt for bil og sykkel. Det maksimale antallet for biloppstillingsplasser skal ikke overstige 100 % av minstekravet.

Området	Oppstillingsplasser bil	Oppstillingsplasser sykkel
Boliger med småhusbebyggelse	1 pr. 80 m ² BRA, men minst 1 pr. boenhet	Ingen krav
Leilighetsbygg	1,5 pr. boenhet	1,5 pr. boenhet
Hytter/ fritids- og turistformål	1 pr. hyttetomt (kan samles på felles p-plass)	Ingen krav
Forretninger	1 pr 100 m ² BRA; (2 for dagligvareforretninger)	2 pr. 100 m ² BRA. Hver 10. for sykkelvogn, dog minst 1 Hver 10. for el-sykkel, dog minst 1
Bebyggelse til tjenesteyting	1 pr. 100 m ² BRA	2 pr. 100 m ² BRA, 05, pr. elev Minst 50% skal ha takoverbygg Hver 10. for sykkelvogn, dog minst 1 Hver 10. for el-sykkel, dog minst 1
Stadion	20	20
Furulia	20	20
Skytebane/ Skistadion/ skilek	100	Ingen krav
Travbane	20	Ingen krav
Gokartbane	10	Ingen krav
Småbåthavn	0,33 pr. båtplass	Ingen krav
Bussholdeplasser	Ingen krav	5 med takoverbygg

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Generelt

I alle områder tillates oppført mindre tekniske anlegg herunder energi-, telekommunikasjons-, vann- og avløpsanlegg med en grunnflate mindre enn 25 m² og en høyde mindre enn 6 m.

Tiltak i og ved sjø og vassdrag eller langs fylkesveger tillates ikke uten særskilt tillatelse av ansvarlig myndighet eller vedtatt reguleringsplan.

3.2 Boligbebyggelse (1B)

I områdene avsatt til boligformål kan det etableres kun bebyggelse til boligformål med tilhørende anlegg og uteareal.

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal boligene oppføres som småhusbebyggelse inntil 4 boenheter og i maks. 3 etasjer ekskludert kjeller og sokkeletasje, som kan oppføres i tillegg.

Det tillates mindre sørvisbedrifter, hjemmekontorer, pensjonater og lignende dersom disse etableres sammen med boligene og dersom disse ikke utløser større parkeringsbehov enn det som er vanlig for boligområder.

Det tillates ikke ensidig belyste boligenheter/ hybler mot nord eller nordøst.

3.3 Fritidsbebyggelse (1H)

I området avsatt til fritidsbebyggelse tillates etablering av kun hytter og/eller fritidsboliger.

I områder til Basecamp Kirketaket (1H1 til 1H6) skal hyttene arronderes i klynger med åpne korridororer imellom for:

- Sanking av husdyr (fra Kavliheia ned til bygda)
- Sammenhengende skiløyper og turtraseer til fjellområdene i nord og i øst

Fritidsbebyggelse skal kun tillates å regulere/ etablere i områder som er dokumentert trygge mot støy og annen fare for liv og helse.

3.4 Sentrumsformål (1S)

I områdene avsatt til sentrumsformål tillates etablert bygninger til boligformål, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning, overnattingsbedrifter og kombinasjon av disse.

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal bygningene oppføres kompakt og i maks. 4 etasjer ekskludert kjeller og sokkeletasje, som kan oppføres i tillegg. Første etasjen av bebyggelsen skal være forbehold publikumsrelaterte funksjoner.

I området avsatt til sentrumsformål må gangarealene langs vegene utformes som fortau.

Bygningene og det offentlige rommet skal utformes i høy kvalitet god standard.

3.5 Offentlig og privat tjenesteyting (1T)

I områdene avsatt til privat eller offentlig tjenesteyting kan det etableres kun bygninger til institusjoner, undervisning, barnehager, museum, religionsutøvelse og andre forsamlingslokaler med tilhørende anlegg og utearealer.

Det tillates i tillegg etablering av mindre idrettsanlegg, forretninger og sørvisfunksjoner så langt disse er en del av tjenestetilbudet.

3.6 Fritids- og turistformål (1C)

3.6.1 Campingplasser 1C

I området tillates etablering av bebyggelse og anlegg som kun er rettet mot camping og utleiehytter med tilhørende anlegg. Som tilhørende anlegg menes installasjoner som naturlig tilhører campingplasser, som f.eks. sanitæranlegg, kiosk, minigolfbane, utekjøkken m.m.

Etablering av permanente innredninger av campingvogner, spikertelt, plattinger og lignende tillates ikke, med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan.

Avstandskravene pga. brannsikkerhet må alltid imøtekommes både for permanente og midlertidige installasjoner.

3.7 Råstoffutvinning (1M)

Bedriftsmessig uttak av masser over et samlet volum på 10 000 m³ tillates kun i områdene avsatt til råstoffutvinning. Det tillates å etablere bebyggelse og anlegg som logisk er tilknyttet uttak og behandling av masser (sand, grus, pukk m.m.). Det kreves reguleringsplan, som viser framdrift og dimensjonering av masseuttaket, samt det framtidige formålet når uttak av masser er avsluttet. Reguleringsplanen må gjennomføres som felles plan for hele uttaksområdet.

Dersom ikke annet er bestemt ved reguleringsplan må masseuttaket tilbakeføres til

LNF-formålet, senest 3 år etter uttak av masser er avsluttet. Trinnvis uttak og sanering skal foretrekkes.

3.8 Næringsbebyggelse (1N)

I områdene tillates etablering av lager, verksted, produksjons- og håndverksbedrifter. Etablering av forretnings-, handels- og andre bedrifter der hovedfunksjonen er rettet mot publikum/ besøkende tillates ikke.

3.9 Idrettsanlegg (1I)

3.9.1 Generelt

I områdene avsatt til idrettsformål kan det etableres kun bebyggelse og anlegg som er rettet mot idrett og fysisk aktivitet, samt tilhørende fasiliteter. Dette innbefatter både utendørsanlegg og idrettshaller og inkluderer også parkeringsareal, redskapsskur, flomlysanlegg, garderobe, sanitæranlegg, klubbhus, skiheis og lignende.

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal eventuelle bygninger oppføres i maks. 1 etasje. Sekundærbygninger skal ikke være høyere enn 5 meter - idrettshaller ikke høyere enn 12 meter.

3.9.2 Skytebane (1I5)

I området for skytebanen skal det kun etableres tiltak som er direkte tilknyttet skyteaktiviteter.

Det kan legges til rette for skiskyting under forutsetningen at tiltakene ikke kommer i konflikt med de øvrige skyteaktivitetene.

Området med hovedskytebanen (1I5a og b) må sikres mot uvedkommende adgang og bør gjerdes inn. Området for distanseskyting (1I5c) må sikres ved pågående skyteaktiviteter i dette området.

3.9.3 Travbane (1I3)

I området til travbanen tillates kun tiltak tilknyttet sport, trening og opplæring av hester og hunder, samt tilhørende fasiliteter som stall, kennel og lignende.

3.9.4 Gokartbane (1I4)

I området til gokartbanen tillates kun tiltak tilknyttet motorsport med tilhørende fasiliteter, herunder garasje, klubbhus, verksted o.l.



3.9.5 Langdistanseskytebane (1I5c)

Det tillates ikke å etablere tiltak som kommer i konflikt med skyteaktivitetene.

3.9.6 Skistadion (1I6)

I området avsatt til skistadion kreves for permanente tiltak enten reguleringsplan eller en detaljert utenomhusplan/ landskapsplan som viser alle tiltak og terrengbehandlinger i området.

3.9.7 Skibakke (1I7)

I området avsatt til skibakke tillates anlegg og installasjoner tilknyttet alpinanlegget og skiidrett/ skilek, dvs. skiheis, lysstolper, redskapshus, half-pipe, hoppbakke m.m.

3.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1A)

3.10.1 Områder for tett naustutbygging (1A1 til 4)

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan kan det etableres konsentrert bebyggelse av enkeltstående naust, inntil en maks. BYA på 55 m², som utføres i en etasje med en maksimal mønehøyde på 5,20 m målt ved fronten mot sjøen. Videre må naustene utføres med saltak med gavl mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28 - 40 grader. Naustene skal ikke ha målbart loft. Naustveggene bør males med rød farge (Trønderrød eller Rørosrød), karmene i hvitt.

I områdene tillates tiltak i strandsonen/ kystlinjen som forbedrer tilgangen til sjøen.

I området med fellesnaustet (1A2) tillates i tillegg et sammenhengende naustbygg med flatt tak og maks. gesimshøyde på 4,50 m målt ved fronten mot sjø. Ved etablering av saltak tillates en mønehøyde på maks. 7,50 m.

3.10.2 Renseanlegget (o_1A5)

I området tillates kun etablering av tekniske anlegg, herunder vann- og avløpsanlegg med tilhørende parkeringsplasser.

Det må etableres tiltak som demper støy og lukt fra anlegget.

3.10.3 Isfjorden vassverk (1A6 og 7)

I området tillates kun oppføring av bebyggelse og anlegg til vannforsyning, herunder brønner.

Det er det forbud med all virksomhet som ikke er nødvendig for vannverkets drift. Området må sikres mot uvedkommende adgang, f.eks. ved inngjerding.

3.10.4 Avfallsdeponi (o_1A8)

I området merket med 1A-3 er det tillatt med deponering av kun hageavfall. Det er ikke tillat å etablere bygninger i området.

3.11 Kombinerte bebyggelse og anlegg (1X)

3.11.1 Sivildforsvarsleiren (1X1)

Området med sivilforsvarsleiren (1X1) kan benyttes til boligformål, overnattings- og turistformål, tjenesteyting, kontor, næringsvirksomhet og lager.

Som boligformål tillates kun leir-/ eller institusjonsbaserte boligtyper der beboere klarer seg stort sett selv, som asylmottak, studentboliger eller barnehjem. Institusjoner med heldøgnsoppsyn som sjukeheim og lignende tillates derimot ikke.

Området tillates brukt til gjestehus, vandrerrhjem, speiderleir, campingplass, hotell og lignende, med tilhørende fasiliteter.

Under tjenesteyting tillates kun museum, høyskole, forskningsinstitutt og forsamlingslokale.

Under næringsvirksomhet tillates lager, verksted, kontor, bevertningslokale og håndverksbedrifter. Vareproduksjon, og publikumsrelatert handel tillates ikke.

Det tillates ikke tiltak som har innvirkning på sivilforsvarsleiren som kulturminne.

3.11.2 Sykeheimen (1X2)

Området kan benyttes både boligformål og tjenesteyting.

3.11.3 Basecamp «Hub» (1X3) og (1X4)

Området skal benyttes til funksjoner knyttet til alpinanlegg og turisme. Det tillates etablering av utleiehytter, hotell og andre kommersielle overnattingsbedrifter.

I tillegg tillates etablering av bevertningssteder, samt forretninger og tjenesteyting tilknyttet ski- og vintersport med tilhørende funksjoner.

Etablering av fritidsbebyggelse/ fritidsboliger tillates ikke.

3.12 Trafikkarealer og vegtraseer

3.12.1 Trafikkarealene

Trafikkarealene skal utformes og dimensjoneres iht. enhver tid gjeldene forskrifter og vegnormaler.

Avkjørsler til offentlige veier må godkjennes av ansvarlig veimyndighet. Viktige krysningspunkter og arealer for gående må utformes barrierefritt og universelt.

I området kan det, med godkjenning av ansvarlig vegmyndighet, etableres vegtekniske anlegg samt parkeringsplasser.

3.12.2 Vegtraséer

Adkomstveiene til de nye boligfeltene må utformes med fortau/ gang- og sykkelveg.

Adkomstveiene til basecampen vises kun som forslag og må fastsettes mer nøyaktig gjennom reguleringsplan.

3.12.3 Gang- og sykkelforbindelser

Det skal etableres sammenhengende gang- og sykkelforbindelser mellom boligområdene og områdene med daglige gjøremål som skole, sørvis, fritid og trafikkknutepunkter.

3.12.4 Turstier og turvegtraséer

Turveitraseer kan utformes på en slik måte at de kan fungere som gangveg om sommeren og skiløype om vinteren.

Turveitraseer kan asfalteres eller gruses der det er hensiktsmessig. Motorferdsel tillates ikke.

Det tillates etablering av belysning, sittemuligheter og andre utemøbler langs traseene.

Som minste krav må en situasjonsplan legges fram sektormyndighetene for uttale før turveitraseer kan bygges. Situasjonsplanen må vise nøyaktig plassering av senterlinje, typisk tverrsnitt samt beskrivelse av materialvalg og byggemåte.

Turveitraseer kan utformes som helseløyper.

Turveietraseene skal utformes minst mulig skadelig for natur og landskap.

Turvegen over Isfjordsfjella (H530_4) skal primært utformes som sykkelsturi, dvs. må ha et dekke som tåler sykkeltrafikk, dvs. unngå terrengslitasje.

Turvei langs Glutra skal primært utformes som rideløype oppe på elveforbygningen/demningen.

3.13 Grønnstruktur (3G, 3F)

3.13.1 Generelt

I områder avsatt til grønnstrukturformål og friområder tillates etablering av gang-, sykkel- og turveger, skiløyper og bygg og anlegg som er rettet mot grønnstrukturformål, herunder gapahuker, utsiktspunkter/ -tårn, lekeapparater, ildhus, sittegrupper, bålplasser, kunstverk, belysning og lignende. Andre typer bebyggelse tillates ikke.

Vegetasjonen, spesielt fine, store trær skal i størst mulig grad bevares. Trær i granslekten bør hogges. Grøntområder skal stelles og pleies og skal ikke gro til.

3.13.2 Grønnstruktur (3G)

De sammenhengende turdragene og stiene som går gjennom grønnstrukturen må holdes åpne for fri ferdsel.

Det skal ikke etableres forhold som hindrer eller vanskeliggjør en gjennomgående turveitrasé.

3.13.3 Friområder (3F)

Det tillates etablering av nærmiljøanlegg, lekeplasser og andre tiltak som er rettet mot fysisk aktivitet og lek.

Områdene som er avsatt til friområde skal være offentlige.

3.14 Landbruks-, natur- og friluftsmål – LNF (5...)

3.14.1 Generelt

Det tillates kun oppføring av bygninger eller iverksetting av anlegg eller andre tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg tillates aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftslivet.

I områder avsatt til LNF-formålet gjelder jordloven i tillegg.



Fradeling av byggetomter til annet formål enn landbruk tillates ikke. Dette gjelder også for bebygde tomter når delingen forutsetter eller fremstår som ledd i bruksendring til annet formål.

3.14.2 Arealer der spredt boligutbygging kan tillates (5B)

Det kan etter søknad tillates spredt utbygging og fradeling av småhusbebyggelse til boligformål.

Områdets overveiende karakter skal være åpen og ikke tett bebygget.

Tabellen nedenfor viser den maksimale, kvantitative utbygging for de nye områdene:

Område	Tillatt maks. antall <u>nye</u> bolighus	Tillatt mask. Antall bolighus <u>totalt</u>
5B1	0	1
5B2	4	4
5B3	3	3
5B4	8	11

3.14.3 Arealer der spredt fritidsbebyggelse (hytter) kan tillates (5H)

Det kan etter søknad tillates spredt utbygging og fradeling av hytter.

Tabellen nedenfor viser den maksimale, kvantitative utbygging for områdene:

Område	Tillatt maks. antall <u>nye</u> hytte	Tillatt maks antall hytter <u>totalt</u>
5H1	0	1
5H2	8	8

3.15 Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6...)

3.15.1 Generelt

Det må ikke settes i verk tiltak i sjø og vassdrag og deres strandsone uten tillatelse. Byggetiltak i sjøen må i tillegg behandles etter havne- og farvannsloven og må legges fram kystverket til uttalelse.

3.15.2 Naturområder i sjø og vassdrag og tilhørende strandsone (6N)

I områder avsatt til naturområder i sjø og vassdrag skal tyngre inngrep ikke tillattes. Dette gjelder også strandsonen avsatt med byggelinje i planen.



3.15.3 Friluftsområder i sjø og vassdrag og tilhørende strandsone (6F)

I områder avsatt til friluftsområder i sjø og vassdrag og i tilhørende strandsonen tillates tiltak som er tilknyttet fritidsfiske, bading og ferdsel og andre maritime friluftaktiviteter, herunder f.eks. ramper, trapper, moloer, fiskeplasser, fiksehytter, badeplasser, brygger, flytebrygger, kaianlegg.

3.15.4 Småbåthavn (6S)

Tiltak i forbindelse med etablering av private småbåthavner kan tillates.

Som vilkår for å gjennomføre tiltak i området 6S2 skal gang- og sykkelvegen forbi området legges om på en slik måte, at det blir samme avstand mot fylkesvegen som ellers på strekningen. Det kan tillates å etablere naust i stedet for eller i tillegg til småbåthavn.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringssoner for drikkevann (H110, H120)

4.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann – sone 3 (H110)

Det ikke tillatt å etablere:

- industri eller virksomhet som produserer eller nytter kjemikalier i et slikt omfang at en utlekking kan påvirke vannkvaliteten
- avfallsdeponier
- tanker for petroleumsprodukter eller lignende i størrelse over 3 m³. Tanker inntil 3 m³ tillates
- når de plasseres i tett tank, i åpent rom, som sikrer at væske som lekker fra tanken ikke kan
- trenger ned i grunnen.

4.1.2 Område for grunnvannsforsyning – sone 2 (H120-2)

I tillegg til restriksjonene nevnt i planbestemmelses punkt 4.1.1 tillattes ikke:

- Ny bebyggelse. Begrenset utvidelse, vedlikehold, o.l. av eks. boliger tillates. Utvidelse av verksted/ garasjer tillates ikke.
- Infiltrasjon av kloakk i grunnen. Gråvann fra husholdninger kan infiltreres. Annet avløpsvann må føres ut fra sikringsområdet.

4.1.3 Område for grunnvannsforsyning – sone 1 (H120-1)

I tillegg til restriksjonene nevnt i planbestemmelses punkt 4.1.1 og 4.1.2, tillates ikke:

- Bruk av plantevernmidler
- Bruk av natur- og kunstgjødsel
- Uttak av løsmasser
- Etablering av kloakkledninger
- Etablering av nye veier som ikke er nødvendig for vannverket
- Lagring/ oppbevaring av petroleumsprodukter eller andre kjemiske forbindelser.

4.2 Potensiell fare for skred og steinsprang (H310)

Før det kan settes i verk tiltak i områdene avsatt med hensynssone H310, må den reelle faren for steinsprang, snø-, jord-, flom- og løsmasseskred vurderes nærmere.

I forbindelse med forslag om reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk ekspertise.

Der det blir nødvendig må avbøtende tiltak gjennomføres.



Sikkerhetskravene gjelder også i anleggsperioden.

4.3 Fare pga. skyteaktivitet (H360)

Det må etableres tilstrekkelige sikkerhetstiltak som minske faren i tilgrensende områder.

Det skal ikke settes i verk tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten på skytebanen, både med hensyn til støy, fare og sikkerhet.

4.4 Fare pga. høyspentledninger (H370)

Alle tiltak innenfor hensynssonene H370 må også godkjennes av linjeeieren, dersom tiltakene kommer i konflikt med høyspentanlegget (master, kabler og trafoer).

Ved nyetableringer av bygninger i områdene merket med H370 kreves gjennomføring av utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak om redusering av magnetfeltet.

I hensynssonen til sentralnettet (H370_1) skal det ikke etableres boliger, skoler eller barnehager.

Der nødvendig skal høyspentledningene til distribusjonsnettet (H370_2) legges i jord.

4.5 Hensynssone for støy (H210, H220)

4.5.1 Generelt

I områder som er markert med hensynssone støy, er det ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse med mindre støykrav til innendørs og utendørs støynivå oppfylles.

Som støyfølsom bebyggelse regnes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

4.5.2 Rød sone - H210

Det må ikke etableres støyfølsom bebyggelse i denne sonen.

4.5.3 Gul sone - H220

Ved nyetablering av støyfølsom bebyggelse må det vurderes om avbøtende tiltak blir nødvendig.

Det bør ikke etableres støyfølsom bebyggelse i denne sonen uten tilstrekkelige støydempende tiltak.

4.6 Båndleggingsområder (H720, H730)

4.6.1 Båndlegging etter lov om naturmangfold - H720

For tiltak i for hvert enkelt område avsatt til hensynssone H720 gjelder dets egne særforskrifter og forvaltningsplan.

4.6.2 Båndlegging etter lov om kulturminne - H730

Områdene avsatt med hensynssone H730 er fredet etter kulturminneloven §§ 4 og 6. Det er forbud å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner.

Sivilforsvarsleiren (H730-7) har nasjonal verdi som kulturminne og skal fredes. Samtlige tiltak i og ved bygningene må avklares med Riksantikvaren før disse kan gjennomføres.

4.7 Krav om felles planlegging (H810)

Områdene som krever helhetlig planlegging vises med hensynssone H810 i plankartet. Det kreves felles reguleringsplan for følgende områder:

- Boligområde «Ytre Tokle» (H810-1)
- Boligområde «Holan» (H810-2)
- Boligområde «Plassan» (H810-3)
- Hytteområde «Basecamp Kirketaket» (H810_4)

Kommunen kan både tillate og kreve at planavgrensningen for felles reguleringsplan avviker fra hensynssonen sin utstrekning hvis dette er hensiktsmessig og ikke strider mot intensjonen med en helhetlig planavklaring.

5 RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

5.1 Virkeområde og vilkår

Retningslinjene nedenfor er ikke juridisk bindende men grunnlag for saksbehandlingen.

Før tiltak innenfor etterfølgende hensynssonene kan godkjennes skal disse være tilstrekkelig utredet opp mot hensynene som må tas.

Dersom nødvendig kreves ytterligere undersøkelser for avklaring av de faktiske forholdene på stedet. Tiltak i etterfølgende hensynssonen skal derfor alltid legges fram ansvarlig myndighet til uttalelse.

Tiltak innfor etterfølgende hensynssonene skal alltid vedtas politisk.

5.2 Hensynssone for landbruk (H510)

Innenfor sonene skal tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempen for landbruket ikke tillates.

All bebyggelse og anlegg, herunder også bygg tilknyttet tilleggsnæring og tekniske anlegg som trafoer, skal ikke plasseres på full dyrket jord.

For eksisterende boliger i hensynssonen som ikke er tilknyttet gårdene tillates kun mindre utbygginger som er under 20 m².

Det skal ikke fradeles ytterligere tomter i området og landbrukseiendommene skal heller ikke deles eller fragmenteres videre.

I tilfeller der det ellers ligger til rette for å dispensere for fradeling og bygging av bolighus, må nybygget plasseres minst 30 m fra dyrket mark, samt at ny eiendomsgrense må være minst 10 m fra dyrket mark.

5.3 Hensynssone for friluftsliv (H530)

Innenfor sonene skal det spesielt legges til rette for friluftslivet og turveikorridorer gjennom utbyggingsområdene til fjella.

Det offentlige bør skaffe seg råderett over deler av området for å sikre seg langvarig bruksrett og allmenn tilgang.

I området kan det etableres permanente løype- og stisystem for helårsbruk, som om vinteren kan benyttes som skiløype. Belysning og etablering av hvile- og oppholdsplasser som er relatert til friluftsliv og allmenn bruk kan tillates, herunder installasjoner til skiarena.

Vegetasjonen og terrengformasjonen bør i størst mulig grad bevares.

Større tiltak og tyngre inngrep i terrenget skal vises med situasjonsplan og typisk snitt sendes og sendes på høring til berørte myndigheter og parter.

5.4 Hensynssone for grønnstruktur (H540)

I området avsatt til hensynssone for grønnstruktur skal det legges til rette for en grønnkorridor fra sentrumsområdet til utmarka.

Korridoren kan utformes og flyttes etter behov, men det er viktig å ha en gang- og turforbindelse opp til Pundet og videre til Stormyra. Med fordel utformes grønnstrukturen som skiløypetrase om vinteren.

5.5 Hensyn til landskap (H550)

Hensynssonen H550 viser avgrensingene for inngrepsfrie naturområder i Norge (INON).

I området bør det ikke settes i verk tiltak som fører til reduksjon av INON-området eller som kan virke sjenerende for friluftslivet.

5.6 Bevaring av naturmiljø (H560)

Det ble registrert viktige naturverdier i områdene jf. naturbasen fra Miljødirektoratet.

Det skal ikke settes i verk tiltak som reduserer områdets verdi eller ødelegger naturmiljøet.

5.7 Bevaring av kulturmiljø (570)

5.7.1 Potensial for funn av automatisk fredete kulturminner / Områder med uavklart vernestatus (H570-A)

Områdene har høyt potensial for funn av automatisk fredete kulturminner, og ethvert tiltak som berører markoverflaten skal avklares med regional kulturminneforvaltning.

Kirkested – Listeført kirke (H570_B)

Området består av flere automatisk fredete kulturminner, og er vurdert til å være et kulturmiljø av nasjonal verdi.

Det skal føres streng dispensasjonspraksis. Saker som gjelder endringer i og ved Hen kirke, og dens omgivelser, skal avklares med Riksantikvaren.

Endringer i og ved kirken skal sendes Riksantikvaren for uttale før biskopen gjør vedtak etter kyrkjelova. Tiltak innenfor en sone på 60 m kring kirkebygningen skal behandles av fylkeskommunen.

Hen middelaldersk kirkegård er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4.