
**GJEMNES
KOMMUNE
Kommuneplanens
arealdel 2019-
2031**

Planbestemmelser



Innhold

§1	Generelle planbestemmelser jf. PBL § 11-9.....	1
§1.1	Rettsvirkning for kommuneplanens bestemmelser	1
§1.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	1
§1.3	Plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)	1
§1.4	Innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2).....	1
§1.5	Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3)	2
§1.6	Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4).....	2
§1.7	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL § 11-9 nr. 5)	2
§1.7.1	Byggegrenser	2
§1.7.2	Universell utforming	3
§1.7.3	Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser.....	3
§1.7.4	Parkering	3
§1.7.5	Høydekrav langs sjø pga. stormflo.....	4
§1.8	Miljøkvalitet og natur (PBL § 11-9 nr. 6)	5
§1.8.1	Vassdrag	5
§1.8.2	Støy	5
§1.9	Krav til videre reguleringsarbeid (PBL § 11-9 nr. 8).....	5
§1.9.1	Grunnundersøkelser	5
§2	Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-10).....	5
§2.1	Boligbebyggelse, B.....	5
§2.2	Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFR	6
§2.3	Naust, BFN.....	6
§3	Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3 og § 11-10).....	6
§3.1	Friområder	6
§4	Landbruks-, natur- og friluftsområder, LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)	7
§4.1	LNF generelt	7
§5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7 nr. 6 og § 11-11)	7
§5.1	Småbåtanlegg.....	7
§6	Hensynssoner jf. PBL § 11-8.....	8
§6.1	Nedslagsfelt for drikkevann – H110 (PBL § 11-8 bokstav a)	8
§6.2	Støy rød sone – H210 (PBL § 11-8 bokstav a).....	8
§6.3	Støy gul sone – H220 (PBL § 11-8 bokstav a)	8
§6.4	Faresone, ras og skredfare – H310.	8
§6.5	Faresone, flomfare – H320 (PBL § 11-8 bokstav a)	8

§6.6	Båndlegging etter annet lovverk - høgspenningsanlegg – H740 (PBL § 11-8 bokstav d).....	9
§6.7	Faresone, ras- og skredfare – H310.....	9
§6.8	Hensynsone landbruk – H510 (PBL § 11-8 bokstav c)	9
§6.9	Hensyn til friluftsliv – H530 (PBL § 11-8 bokstav c)	9
§6.10	Bevaring av kulturmiljø – H570 (PBL § 11-8 bokstav c)	9
§6.11	Båndlegging etter lov om naturvern – H720 (PBL § 11-8 bokstav d).....	9
§6.12	Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 (PBL § 11-8 bokstav d).....	10
§6.13	Detaljeringsone – H910 (PBL § 11-8 bokstav f).....	10
§6.14	Båndlegging etter annet lovverk - reguleringsmagasin – H740 (PBL § 11-8 bokstav d)	10

Vedlegg

1. Reguleringsplaner som skal gjelde i planperioden

§1 Generelle planbestemmelser jf. PBL § 11-9

§1.1 Rettsvirkning for kommuneplanens bestemmelser

Disse bestemmelser gjelder for områder som på kommuneplankartet er avgrenset med linje «Planens begrensning».

Denne kommuneplanens arealdel erstatter landdelen av arealdelen i kommuneplanen vedtatt 02-09.2003.

§1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er vist i vedlegg 1 og med hensynssone «detaljeringszone» i kommuneplanens arealkart.

Ved manglende planbestemmelse i reguleringsplan vil kommuneplanens bestemmelse gjelde.

Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplan skal kommunestyret sørge for at det blir vedtatt ny reguleringsplan for det aktuelle området, slik at tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan behandles og godkjennes med grunnlag i ny reguleringsplan

§1.3 Plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samt grønnsstruktur på plankartet, kreves godkjent detaljreguleringsplan før tiltak etter PBL § 1-6 kan tillates.

Unntak fra plankravet gjelder:

- a) På eiendom eller i område som skal bebygges med inntil to boliger, fritidsboliger eller naust, eller hvor det skal fradeles tomter til slike formål.
- b) På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig kan det etter ordinær byggesaksbehandling gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som tilhører boligen/tunet.
- c) For tilbygg på bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting hvor tilbyggets samlede BRA eller BYA ikke overskrider 100 m².

Ved utbygging på jordbruksareal skal det stilles krav til høy arealutnyttelse, det vil si minimum BYA på 50% for næring og minimum 40% BYA for bolig.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda benyttes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

§1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2)

For å avklare forhold i forbindelse med utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om grunnverv til- og opparbeiding av teknisk infrastruktur, og grønnsstruktur, rekkefølge på utbygging, kvalitet på tiltak, boligsosiale forhold, fordeling av kostnader, refusjon, gjennomføring eller andre forhold innenfor rammen av PBL § 17-3.

§1.5 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3)

Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. VA-plan (vannforsyning, spillvann og overvann) skal være godkjent av kommunen før feltutbygging starter.

Ved all utbygging av kommunale veger og veger i private boligfelt skal Statens vegvesen sine vegnormer legges til grunn (Håndbok N100).

Alternative energiløsninger skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen.

Det skal etableres felles vann- og avløpstilknytning for alle bolig- og/eller hyttefelt med flere enn 20 hus/hytter, 50 personer eller mer enn 10m³ levert vann i døgnet. Dette gjelder også for mindre felt som blir etablert inntil et allerede eksisterende felt som er uten felles vann/avløp.

Retningslinjer for teknisk infrastruktur:

Ved eventuell kommunal overtakelse av veg skal det være fast dekke på vegen.

Ved bruksendring fra fritidshus til boligformål skal vegens standard vurderes med henhold til helårs framkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.

For hyttefelt skal det tilstrebes å oppnå tilsvarende vegstandard som boligfelt. Standarden kan avvikes i bratt terreng for å unngå større skjæringer.

§1.6 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)

Uregulert og/eller ubebygde areal som ikke berører jordbruksareal skal prioriteres til utbyggingsformål. Dersom jordbruksareal tas i bruk før slike områder er utnyttet skal det foreligge særskilt begrunnelse.

Der kommuneplanen åpner for ny hyttebygging som grenser til gjeldende regulerte hyttefelt, skal det ikke igangsettes ny-regulering før det er mindre enn 25% ledige tomter i eksisterende felt.

Nåstad I skal utbygges før utbygging på Nåstad II igangsettes.

§1.7 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL § 11-9 nr. 5)

§1.7.1 Byggegrenser

I områder avsatt til utbygging i kommuneplanen er byggegrense mot sjø 100 meter. Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan annen byggegrense fastsettes dersom viktige natur- og landskaphensyn og hensynet til allmenheten ivaretas.

Der gjeldende reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vassdrag med årssikker vassføring gjelder byggeforbud på:

- Minimum 20 meter fra høyeste vanlige flomavstand for bekker.
- Minimum 100 meter fra høyeste vanlige flomavstand for øvrige vassdrag.

Unntak kan gjøres etter fagkyndig vurdering. For tiltak innenfor aktsomhetsområder skal det alltid foreligge fagkyndig vurdering før det gis tillatelse etter plan- og bygningsloven.

For områder med flomfare vises det til § 6.5.

I nærheten av korridor for ny E39 skal Statens vegvesen høres før tillatelse til tiltak kan gis

Retningslinjer for byggegrenser:

Der det ikke er fastsatt byggegrense vil byggeforbudet gjelde i hele 100-metersbeltet. Dette gjelder også for byggeområder i eldre reguleringsplaner der det ikke er fastsatt byggegrense. Bygging i samsvar med slike planer uten byggegrense kan bare tillates etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense.

Med bekker menes vassløp med oppstrøms nedslagsfelt mindre enn omlag 20 km².

§1.7.2 Universell utforming

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

§1.7.3 Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser

Innen 50 m fra alle boenheter skal det være en nærlekeplass på minimum 200 m². En nærlekeplass skal betjene maksimalt 20 boenheter. Hver nærlekeplass skal utstyres med minst en benk, en sandkasse og ett lekeapparat. Innen 250 m fra alle boenheter skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1.500 m².

Lekearealer skal være godt skjermet mot trafikk, vind og snødrev. Det skal være sol ved jevndøgn kl. 15.00 på minst 50 % av arealet.

Lekearealer skal være universelt utformet og skal ikke ha helning større enn 1:20. Arealet skal være skjermet mot forurensning og annen helsefare. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres nær høgspennet kraftledning. Maksimalt tillatt støynivå i området er 55 dBA. Adkomsten til lekearealene skal være langs turveg, gang- og sykkelveg, fortau eller lite trafikkert veg.

Krav til utforming og ferdigstilling skal fastsettes i planbestemmelser.

Ved detaljregulering av nye boligområder skal det settes av minimum 50 m² pr. boenhet til lek og andre friområder.

§1.7.4 Parkering

Parkeringsbehovet skal dekkes innenfor egen tomt, eller løses på annen måte i reguleringsplan.

Tabellen viser minimumskrav til bil- og sykkelparkering utenfor Batnfjord sentrum:

Formål	Bil	Sykkel
Bolig <= 60 m² BRA	<i>Min 1,5</i>	<i>Min 2</i>

Bolig > 60 m² BRA	<i>Min 2</i>	<i>Min 2</i>
Fritidsbolig <= 100 m² BRA	<i>Min 1</i>	
Fritidsbolig > 100 m² BRA	<i>Min 2</i>	
Forretninger/kontor	<i>Min 1 pr 50 m² BRA</i>	<i>Min 1 pr 50 m² BRA</i>
Industri	<i>Min 0,5 pr 50 m² BRA</i>	

For Batnfjorden sentrum gjelder følgende tabell:

Formål	Bil	Sykkel
Bolig <= 60 m² BRA	<i>Max 1</i>	<i>Min 2</i>
Bolig > 60 m² BRA	<i>Max 1</i>	<i>Min 2</i>
Forretninger/kontor	<i>Min 1 pr 50 m² BRA</i>	<i>Min 1 pr 50 m² BRA</i>
Industri	<i>Min 0,5 pr 50 m² BRA</i>	

Retningslinjer for parkering:

Med Batnfjord sentrum menes området som omfattes av reguleringsplan for Batnfjord sentrum planID 19860001.

Sykkelparkering innebærer sykkelstativ. Dette skal plasseres nært hovedinngang.

Ved regulering av industriområder som ligger innenfor sykkelavstand til boligområder skal det i reguleringsplan stilles krav til minimum 2 sykkelparkeringer.

§1.7.5 Høydekrav langs sjø pga. stormflo

Ved behandling av reguleringssaker og byggesaker i strandsonen skal det tas hensyn til stormflo og bølgepåvirkning.

Estimert vannivå ved stormflo:

Kote 2,5 ved 20-års gjentaksintervall

Kote 2,6 ved 200-års gjentaksintervall

Kote 2,7 ved 1000-års gjentaksintervall

I tillegg skal bølgepåvirkning vurderes ut fra hvor eksponert/skjermet det aktuelle området er. Naust kan i gunstige tilfeller plasseres ned til kote +1,9.

Bygg og anlegg som plasseres i stormfloutsatte områder skal prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann og bølgepåvirkning.

§1.8 Miljøkvalitet og natur (PBL § 11-9 nr. 6)

§1.8.1 Vassdrag

I vassdrag med årsikker vassføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som sikrer viktige økologiske funksjoner i vassdraget, motvirker erosjon og fungerer som flomsikring. Vassdragstiltak og tiltak som kan påvirke vassdrag og grunnvann skal behandles etter Vassressursloven.

§1.8.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal ligge til grunn ved planlegging og behandling av byggesaker innenfor rød og gul sone, jf. plan- og bygningsloven § 11-8, tredje ledd, bokstav a. Bestemmelsen omfatter også gjeldende reguleringsplaner.

§1.9 Krav til videre reguleringsarbeid (PBL § 11-9 nr. 8)

§1.9.1 Grunnundersøkelser

Behovet for grunnundersøkelser skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Kommunen kan kreve supplerende undersøkelser.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (sist reviderte versjon) gjennomføres.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense, og hvor forholdene tilsier det, krever kommunen at det utarbeides geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse i forkant av vurderingen. Vurderingen/undersøkelsen skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

§2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

§2.1 Boligbebyggelse, B

I uregulerte områder utenfor tettbygde strøk er maksimal tomtestørrelse for boligeiendommer 5 dekar.

For boligbebyggelse der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan, eller i eldre reguleringsplaner hvor U-grad eller TU er benyttet gjelder følgende:

For boligbygg i tettbygde strøk der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 300 m².
For boligbygg utenfor tettbygde strøk der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 450 m².

Nye bygninger og fortetting skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofiler/snitt og fotomontasje som grunnlag for byggesaken.

§2.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFR

Tomtestørrelsen skal ikke overstige 0,5 dekar dersom annet ikke er fastsatt i reguleringsplan.

For hyttebebyggelse der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 120 m².

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og tilpasning til lokal byggeskikk (form, materialbruk og farge).

Ved søknad om vesentlig utvidelse eller oppføring av nybygg skal rett til parkering dokumenteres.

§2.3 Naust, BFN

For naust der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan gjelder følgende:

- Maks. bebygd areal (BYA, jfr. NS 3940) er 40 m².
- Maks. mønehøgde skal ikke overstige 4,5 m over ferdig gulv.
- Lysåpning for vinduer skal ikke overstige 3 % av BYA.
- Naust skal bygges i tradisjonell stil med avdempet fargebruk.
- Det er ikke tillatt med plattinger, gjerde/levegg eller andre stengsler i områder med naust.
- Det er ikke tillatt å bygge eller innrede for varig opphold/overnatting.
- Naust skal ikke bygges der terrenget foran naustet er slik at det ikke er egnet å dra båt ut og inn av naustet.

Retningslinjer for naust:

Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskap.

Nye naust skal oppføres der hvor dette kan sees på som fortetting av eksisterende naustområder.

Retningslinjer for turveger:

Turveger skal tilstrebes universell utforming på egnede traseer, spesielt i nærheten av bebyggelse, sentrum og lett tilgjengelige utfartspunkt. Lange stigninger/fall bør unngås og der det er mulig brytes med korte, flate partier. Turveger skal ha et fast, jevnt topp-dekke og bruksbredden bør være 2,5-3 meter.

Stigning/fall med lengde:	Anbefalt:	Maks:
Over 100 m	1:20	1:12
Under 100 m	1:12	1:10

§3 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

§3.1 Friområder

Innenfor områdene skal det ikke gjennomføres tiltak som reduserer områdenes verdi.

Det kan tillates opparbeiding av turstier og annen enkel tilrettelegging, som sittebenker, avfallsdunker, lekeskulpturer, etc.

Områdene er til allmenn bruk.

§4 Landbruks-, natur- og friluftsområder, LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

§4.1 LNF generelt

Innenfor LNF-områder tillates kun utbygging som har direkte tilknytning til stedbunden næring (jf. H-2401 Garden som ressurs).

Innenfor 100-metersbeltet fra sjø i LNF-områder kan tiltak som er vurdert nødvendige for landbruket godtas etter søknad.

I LNF-områder omkring Os-vassdraget i Gjemnes gjelder byggeforbud 100 m fra høyeste vanlige flomvannstand for Store Vettavatnet – Åneselva, Kjerringelva, Heggemsvatnet – Holåvatnet naturreservat, Sagelva, Duelva, Fosterlågen og Storelva.

Retningslinje for LNF generelt:

Tiltak etter PBL §1-6 som ikke er i samsvar med arealformålet utløser krav om dispensasjon. Ved dispensasjonsbehandling kan tillatelse vurderes for mindre bygningsendringer, utvidelser som ikke overstiger 20 % målt i BRA, samt for uthus og garasjer knyttet til eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF-områdene. Før tillatelse til slike tiltak gis skal tiltaket vurderes av kulturavdelingen hos Fylkeskommunen.»

§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7 nr. 6 og § 11-11)

§5.1 Småbåtanlegg

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjø-nære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller.

Det skal anlegges fast dekke (asfalt/betong) og sedimenteringskummer der det skal spyles båter, eller hvor båter skal pusses/skrapes.

Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene, og miljøfarlig avfall (batterier, olje, lakk, maling og andre kjemiske produkter) skal tas hånd om på en forsvarlig måte.

Bryggeanlegg og bølgebrytere bør utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.

Retningslinjer for bruk og vern av sjø:

Det vises til kommunedelplan for sjøområder.

§6 Hensynssoner jf. PBL § 11-8

§6.1 Nedslagsfelt for drikkevann – H110 (PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor områder angitt som hensynssone H110 – Sikringssone nedslagsfelt drikkevann gjelder følgende bestemmelser: Tiltak etter PBL § 1-6 er ikke tillatt. Tilrettelegging for allmenn ferdsel og friluftsliv som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden, kan tillates.

§6.2 Støy rød sone – H210 (PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor områder angitt med hensynssone H210 – Støy, rød sone, skal det ikke etableres ny bebyggelse med støyfølsomme bruksformål.

§6.3 Støy gul sone – H220 (PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor områder angitt med hensynssone H220 – Støy, gul sone (vurderingssone), kan det oppføres bebyggelse med støyfølsomme bruksformål dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

§6.4 Faresone, ras og skredfare – H310.

Området befinner seg innenfor aktsomhetssone for skred.

Før tiltak etter PBL § 1-6 innenfor aktsomhetssonen kan godkjennes, skal tiltakshaver sørge for at det foreligger en fagkyndig vurdering av skredfaren basert på NVE's retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar».

Vurdering av skredfare skal være relatert til sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

Kommunen kan stille krav om risikoreduserende tiltak for å tilfredstille sikkerhetskravene.

§6.5 Faresone, flomfare – H320 (PBL § 11-8 bokstav a)

Området befinner seg innenfor faresone for 1000-årsflom. For nye byggverk og tilbygg innenfor faresonen skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom etter sikkerhetskravene i TEK17 §7-2.

1000-års flom omfatter flomnivå for sikkerhetsklasse F3. Tiltak i sikkerhetsklasse F1 og F2 skal vurderes etter sikkerhetskravene for henholdsvis 20-årsflom og 200-års flom.

Før tiltak etter PBL § 1-6 kan godkjennes skal tiltakshaver basert på NVE's retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» sørge for at det foreligger en fagkyndig vurdering av flomfaren.

Kommunen kan stille krav om risikoreduserende tiltak for at sikkerhetskravene i TEK17 tilfredsstilles.

§6.6 Båndlegging etter annet lovverk - høgspenningsanlegg – H740 (PBL § 11-8 bokstav d)

Ved planlegging av tiltak nær høgspennings luftledning skal aktuelt nettselskap kontaktes for å avklare nødvendige hensyn.

Ved bygging nær kraftledninger skal Statens strålevern sine utredningskrav for nybygg og anlegg legges til grunn ved elektromagnetiske felt over 0,4 mikrotlesla.

Retningslinje: Høgspennings luftledning med spenning 60 kV og høyere er vist med linjesymbol.

§6.7 Faresone, ras- og skredfare – H310

Før tiltak etter PBL § 1-6 kan godkjennes i aktsomhetsområder for kvikkleire, skal det gjennomføres en faglig vurdering av fare for skred. Om nødvendig må avbøtende tiltak iverksettes.

§6.8 Hensynsone landbruk – H510 (PBL § 11-8 bokstav c)

Innlegging av hensynssone landbruk avventes planlagt utarbeiding av landbruksplan.

§6.9 Hensyn til friluftsliv – H530 (PBL § 11-8 bokstav c)

Innenfor områder angitt som hensynssone H530 – Friluftsliv, skal det ikke tillates tiltak som endrer landskapsbildet og reduserer området friluftslivskvaliteter.

§6.10 Bevaring av kulturmiljø – H570 (PBL § 11-8 bokstav c)

Retningslinjer:

I verdifulle kulturmiljø skal det føres en streng dispensasjonspraksis, og det må tas hensyn til disse verdiene ved eventuell område- eller detaljregulering, i byggesaker, ved rehabilitering og oppgradering av bygninger og ved inngrep i terrenget ellers. Flere av områdene har et særlig høyt potensiale for arkeologiske funn. Det er viktig å opprettholde den visuelle opplevelsen av landskapet som grunnlag for kunnskap og opplevelser. Alle tiltak skal sendes regional kulturminnemyndighet for vurdering, dette inkluderer maskinell hogst og større jordbrukstiltak

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må eventuelle kulturminner og kulturmiljø beskrives i planbeskrivelsen, og det skal vises hvordan en har tenkt å ivareta disse.

Dersom verdifulle kulturminner eller kulturmiljø blir berørt av utbyggingstiltak, eller tiltaket kan innvirke på hittil ukjente automatisk fredete kulturminner, skal saken legges frem for regional kulturminnemyndighet (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminneloven (KML) § 8.1 og 4.

Dersom det i sammenheng med gravearbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator orienteres for en nærmere granskning på stedet, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§6.11 Båndlegging etter lov om naturvern – H720 (PBL § 11-8 bokstav d)

Innenfor områder angitt som hensynssone H720 – Båndlegging etter lov om naturvern, skal forvaltning skje i samsvar med forskrift som er fastsatt for hvert enkelt område.

§6.12 Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 (PBL § 11-8 bokstav d)

Innenfor områder for fredede kulturminner (H730), jf. kulturminneloven §§ 4 og 6, er det ikke tillatt å utføre tiltak som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminner.

Retningslinjer:

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§6.13 Detaljeringssone – H910 (PBL § 11-8 bokstav f)

Innenfor områder angitt som detaljeringssone med planID skal gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelde.

§6.14 Båndlegging etter annet lovverk - reguleringsmagasin – H740 (PBL § 11-8 bokstav d)

Sone for reguleringsmagasin som er sikret etter vassressursloven.

Reguleringsplaner som skal gjelde i planperioden

Plan ID	Plannavn	Vedtatt dato
1971.0001	Angvik boligfelt	19.02.1971
1971.0002	Batnfjordsøra boligfelt	29.06.1971
1971.0003	Torvikbukta boligfelt 1	15.07.1971
1975.0001	Flemma boligfelt	25.04.1975
1978.0001	Solsida boligfelt 1	21.07.1978
1978.0002	Orsetbukta boligfelt	30.08.1978
1981.0001	Heggem sentrum	26.06.1981
1981.0002	Ørlia boligfelt	26.02.1981
1981.0003	Havna boligfelt	27.08.1981
1981.0004	Torvikbukta sentrum	17.12.1981
1982.0001	Gjemnesstranda boligfelt	18.01.1982
1982.0002	Torvikbukta aust	18.02.1982
1982.0003	Søvika boligfelt	12.07.1982
1982.0004	Heggem turistsenter	12.11.1982
1982.0005	Høgset industriområde 1	27.12.1982
1984.0001	Orsetbukta boligfelt (II)	20.07.1984
1986.0001	Batnfjord - sentrum endring	22.07.1986
1986.0002	Høgset industriområde 2	18.12.1986
1988.0001	Heggem sentrum	30.06.1988
1989.0002	Solsida boligfelt 1, endring bhg	25.05.1989
1989.0003	Øre kirke	05.09.1989
1990.0001	Heggem sentrum, del	30.06.1988
1990.0002	Batnfjord stadion	28.06.1990
1991.0001	Heggem sentrum, endring 2	29.10.1991
1992.0001	Høgset småbåthavn	25.05.1992
1992.0002	Batnfj. Sentrum, del RV66	30.06.1992
1993.0001	Nåstad boligområde	07.09.1993
1994.0001	Fursetfjellet hytteområde	15.02.1994
1995.0001	Tørriset hyttefelt	24.04.1995
1995.0002	Brekkmýra hytteområde	27.06.1995
1998.0002	Fursetfjellet parkering	28.04.1998
1998.0003	Solsida 2	17.12.1998
1999.0001	Bergsøy turistsenter	29.06.1999
2000.0001	Øra vest, reg. endring	21.03.2000
2001.0001	Klokkarbukta hytteområde	25.10.2016
2001.0002	Torvik parsell av 4/4	24.04.2001
2001.0003	Steinbakken hytteområde	23.10.2001
2002.0001	Silsetfjellet hytteområde	17.09.2002
2002.0002	E39 Knutset-Høgset	26.11.2002
2002.0003	Nordlia skytebane	17.12.2002
2003.0001	Sødalens hyttefelt Måløya	24.06.2003
2003.0003	Søvika hytteområde	25.11.2003
2004.0001	Astadosen	22.04.2004

2006.0001	Vatn hytteområde	28.02.2006
2006.0002	E39 Bjerkeset-Børa, GSV	28.03.2006
2006.0003	Hamna boligområde (Hamna boligfelt/Hamna byggeområde)	28.03.2006
2006.0004	Bergsøy småbåthavn	25.04.2006
2006.0005	Haltlitunet 2	23.05.2006
2006.0006	Angvik gamle handelssted	19.12.2006
2007.0001	Fosterlågen hytteområde	26.06.2007
2007.0002	Fagerlia hytteområde	18.09.2007
2008.0001	Ørlia boligfelt, endring	29.04.2008
2008.0002	Nåstad boligfelt, endring	29.04.2008
2008.0003	Søvika boligfelt, endring	24.06.2008
2008.0004	Hamna boligfelt 3	23.09.2008
2008.0005	Angvik boligfelt, Skyttarvegen	16.12.2008
2009.0001	Silsetfjellet hytteområde	03.03.2009
2009.0002	Ikornneset	03.03.2009
2009.0003	Heggem boligfelt 2	05.05.2009
2009.0004	Torviknes hyttefelt	05.05.2009
2009.0005	E39 Knutset-Høgset, ME	12.05.2009
2009.0006	Søvika hytteområde, ME	08.09.2009
2009.0007	Kolset og Stokke hytteområde	22.09.2009
2009.0008	Høgberget hyttefelt	15.12.2009
2010.0001	E39 Astad-Knutset	12.07.2010
2010.0002	Batnfjord båthavn	27.04.2010
2010.0003	Søvika naust	22.09.2009
2010.0004	Breivika båthavn	15.12.2009
2011.0001	Haltlitunet	22.02.2011
2011.0002	Solsida 3	22.02.2011
2011.0003	Åndalsetra	03.05.2011
2011.0005	E39 - Astadkrysset	30.08.2011
2011.0006	Kvalvågnes og Klokkarbukta	29.11.2011
2011.0008	Haltvikdalen	25.10.2011
2012.0001	E39/Rv70 Kryss Bergsøya	27.03.2012
2012.0001	E39/Rv70 Kryss Bergsøya	30.06.2015
2012.0002	Torvikbukta båthavn	26.06.2012
2012.0003	Hallset hyttefelt	25.09.2012
2013.0001	Angvik gamle handelssted	11.06.2013
2013.0002	Rambergslia masseuttak	15.10.2013
2013.0002	Rambergslia masseuttak	10.02.2015
2013.0003	Orset steinbrudd	15.10.2013
2013.0004	Åndalsetra	11.02.2014
2013.0005	Duelva hytteområde 2	08.04.2014
2013.0006	Øra vest	27.05.2014
2013.0007	Hallset hyttefelt	08.04.2014
2013.0008	Høgberget hyttefelt	27.05.2014
2013.0009	Hamnahågen boligfelt	27.08.2013
2014.0001	Asplia hyttefelt	13.10.2014

2014.0003	Flemsetervatnet hyttefelt	23.06.2015
2015.0001	Høgset gnr 54 bnr 28 m. fl.	19.05.2015
2015.0002	Nordlia skytebane	03.03.2015
2015.0003	Kommuneplan	
2015.0004	Storvikhylla	29.10.2015
2016.0001	Sjøområdeplana	29.05.2018
2016.0002	Solsida 4	02.07.2019