



**ORKLAND
KOMMUNE**



Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser med retningslinjer

Høringsforslag 25.05.2022

Innhold

1.	Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)	6
1.1	Forholdet til eksisterende planer	6
1.1.1	Forholdet til eksisterende kommuneplaner og kommunedelplaner (pbl § 11-9 punkt 1)	6
1.1.2	Forholdet til eksisterende reguleringsplaner	6
1.2	Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	7
1.2.1	Krav om ny reguleringsplan ved vesentlig foretting i regulerte boligområder	7
1.2.2	Krav om ny reguleringsplan ved tiltak tilknyttet endret bruk innenfor sentrumsformål	7
1.2.3	Unntak fra plankrav	7
1.3	Definisjoner	7
1.4	Forholdet til jordloven	10
1.5	Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, punkt 2 og § 17-2)	10
1.5.1	Utbyggingsavtalers innhold	10
1.5.2	Merverdiavgift	10
1.6	Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 punkt 3)	10
1.6.1	Vann og avløp	10
1.6.1.1	Krav til VA-anlegg som skal overtas av kommunen	11
1.6.1.2	Spredt avløp	11
1.6.1.3	Private VA-anlegg	11
1.6.2	Veg	11
1.6.3	Gatelys	11
1.6.4	Overvannshåndtering	11
1.6.4.1	Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved regulering	12
1.6.4.2	Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved søknad om tiltak	12
1.6.5	Avfallshåndtering	12
1.7	Generelle krav til reguleringsplaner	12
1.7.1	FNs bærekraftsmål	12
1.7.2	ROS-analyse	13
1.7.3	Folkehelse	13
1.7.4	Kulturminner og kulturmiljø	13
1.7.5	Naturmangfold, landskap og naturressurser (pbl 11-9 nr. 6)	14
1.7.6	Rekkefølgekrav	14
1.8	Byggegrenser	14
1.8.1	Hvilke byggegrenser som gjelder	14
1.8.2	Sjø og strandsone	14
1.8.3	Vann og vassdrag	15
1.8.4	Offentlig veg	16

1.8.5	Avstand til Thamshavnbanen	16
1.8.6	Vann og avløpsledninger	16
1.9	Generelle bestemmelser for strandsonen (både sjø og vassdrag)	16
1.10	Funksjonskrav	17
1.10.1	Universell utforming	17
1.10.2	Uterom for bolig – minste uteoppholdsareal (MUA)	17
1.10.3	Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)	17
1.10.4	Bokvalitet	21
1.10.5	Branntekniske krav ved prosjektering	21
1.10.6	Sykkelsatsing	21
1.10.7	Parkering	21
1.11	Natur, miljø og klima (pbl § 11-9 nr. 6)	23
1.11.1	Støy	23
1.11.2	Klimagassberegning	23
1.11.3	Fjernvarme og energiløsning	24
1.11.4	Lysforurensning	24
1.11.5	Massehåndtering og matjord	24
1.11.6	Karbonrike naturtyper	26
1.11.7	Snødeponi	26
1.11.8	Vann og vassdrag - lukking av bekker	26
1.11.9	Flomsoner	26
1.11.10	Flomveger	27
1.11.11	Havnivåstigning	27
1.11.12	Skred, steinsprang og snøras	27
1.11.13	Naust	27
1.12	Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)	28
2.	Bebyggelse og anlegg	28
2.1	Boligbebyggelse pbl § 11-10, punkt 1	28
2.1.1	Utnyttelsesgrad	28
2.1.2	Garasjer/uthus	28
2.1.3	Fortetting i nåværende boligbebyggelse	29
2.1.3.1	Deling av boligtomt til fortetting	29
2.1.4	Bestemmelser til enkeltområder - boligformål	30
2.2	Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10, punkt 1)	30
2.2.1	Vann og avløp	30
2.2.2	Krav til reguleringsplaner og tiltak i uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse	31
2.2.2.1	Plassering av tomter	31

2.2.2.2	Tomtestørrelse	31
2.2.2.3	Utnyttingsgrad	31
2.2.2.4	Landskap og estetikk	31
2.2.2.5	Krav til infrastruktur	32
2.2.3	Bestemmelser til enkeltområder i Resdalen	34
2.3	Sentrumsformål	34
2.3.1	Fellesbestemmelser sentrumsformål Orkanger sentrum	34
2.3.2	Bestemmelser til enkeltområder, sentrumsformål	35
2.4	Kjøpesenter	36
2.5	Fritids- og turistformål (pbl § 11-10, punkt 2)	36
2.5.1	Krav om reguleringsplan for campingplasser	36
2.5.2	Unntak fra søknadsplikt for parsellerte campingplasser med godkjent situasjonsplan	36
2.6	Næringsbebyggelse (N)	37
2.6.1	Bestemmelser for enkelte områder	37
2.6.1.1	Grønøra øst nord for rundkjøringa (N1), samt sør for Havneveien og vest for Grønørveien (N3), og Grønøra Vest (N2)	37
2.6.1.2	Grønøra øst, øst for Grønørveien (N5)	37
2.6.1.3	Furumoen, nåværende og framtidig (N4)	37
2.6.1.4	Næringsareal øst for Thamshavn (N6)	38
2.6.1.5	Mosøyan (N7)	38
2.6.1.6	Ustmarka (N8)	38
2.7	Idrettsanlegg	38
2.8	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr. 2)	38
2.8.1	Kombinert formål forretning/næringsbebyggelse	38
2.8.1.1	Laksøra og Beitøra (BKB1)	38
2.8.2	Vindkraftanlegg	39
2.8.2.1	Svarthammaren	39
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2 og §11-10)	39
3.1	Havn	39
4	Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3 og § 11-10)	39
5	Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (pbl§11-7 nr. 5 og §11-11)	40
5.1	Generelt byggeforbud	40
5.2	Unntak fra byggeforbudet for mindre tiltak	40
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-7 nr. 6 og §11-11)	41
6.1	Generelle bestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	41
6.1.1	Generelle bestemmelser for sjøområdene	41
6.1.2	Brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og innsjøer	41

6.1.2.1	Etablerte brygger	41
6.1.2.2	Nye brygger	41
6.2	Ferdse, farleder, fiske, akvakultur, natur- og friluftsområder (§ 11-7 nr. 6)	42
6.3	Ferdse, farleder, fiske, natur- og friluftsområder	42
6.4	Akvakultur	42
6.5	Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone	42
6.6	Havneområde i sjø	42
6.7	Småbåthavner – nåværende og fremtidige	42
6.8	Drikkevann	43
7	Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6)	44
7.1	Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (pbl 11-8, 3. ledd, bokstav a)	44
7.1.3	Sikringssone nedslagsfelt drikkevann	44
7.1.4	Geoteknisk stabilitet	44
7.1.5	Faresone skytefelt – militær virksomhet	44
7.1.6	Faresone høgspenlinjer	44
7.2	Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø	45
7.2.3	Hensynssone kulturmiljø (H570)	45
7.2.4	Hensynssone landbruk (H510)	45
7.2.5	Hensynssone reindrift (H520)	45

1. Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

1.1 Forholdet til eksisterende planer

1.1.1 Forholdet til eksisterende kommuneplaner og kommunedelplaner (pbl § 11-9 punkt 1)

Kommuneplanens arealdel erstatter følgende planer:

- Kommuneplanens arealdel Orkdal 2014-2026, vedtatt 29.10.2014, *planID 5059_1638_2014050*
- Kommunedelplan for næringsarealer Orkdal 2017-2029, vedtatt 25.10.2017, *planID 5059_1638_2017008*
- Kommuneplanens arealdel Meldal, vedtatt 20.06.2018, *planID 5059_1636_2017002*
- Kommuneplanens arealdel Snillfjord, vedtatt 27.09.2017 med mindre endring vedtatt 03.03.2021, *planID 5059_1613_2012004*
- Kommunedelplan Krokstadøra, vedtatt 30.06.2009, *planID 5059_1613_2001005*
- Kommuneplanens arealdel Agdenes vedtatt 20.03.2003, *planID 5059_1622_2003003*
- Kommunedelplan Lensvik, vedtatt 28.04.1998, *planID_5059_1622_1998001*
- Kommunedelplan Vassbygda vedtatt 23.06.2010, *planID_5059_1622_2008004*

1.1.2 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner

Tidligere vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde så langt det ikke er motstrid med kommuneplanens arealdel. Ved motstrid skal sist vedtatte plan gå foran.

Følgende reguleringsplaner skal gjelde uavhengig av eventuell motstrid med kommuneplanens arealdel:

- Bjørnli, *planID 5023_2018001*
- Grønøra 1, *planID 1638_2011002*
- Grønøra Næringspark gnr. 5 bnr. 345 med flere, *planID 1638_2014005*
- Områderegulering av kvartalet Orkdalsveien, Wilmannsvei, Søster Signes vei og J.O. Rømmesmos vei, *planID 2020002*



Retningslinjer:

- *Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt arealformål, eller har ulike bestemmelser om samme forhold.*
- *Det er ikke motstrid når den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som ikke nevnes i den andre arealplanen. Arealplanene vil da utfylle hverandre.*
- *Det er ikke motstrid når arealformål i kommuneplanens arealdel og arealformål i reguleringsplan har samme hensikt. Kommuneplanens arealdel viser arealbruken på et mer overordnet nivå. Reguleringsplanen viser arealbruken mer detaljert, og skal fortsatt gjelde. For eksempel kan boligformål i kommuneplanens arealdel omfatte arealbruk som naturlig inngår i et boligområde som fellesarealer til lek og opphold, parkeringsplasser og interne veger. Dette er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.*

- *Mindre arealer som er regulert til naust, tekniske anlegg med mere fremgår ikke av kommuneplankartet. Dette regnes ikke som motstrid, og reguleringsplan skal fortsatt gjelde.*

1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak etter pbl § 1-6 herunder opprettelse av ny grunneiendom, før området inngår i reguleringsplan.

1.2.1 Krav om ny reguleringsplan ved vesentlig fortetting i regulerte boligområder

Ved økning med to eller flere bruksenheter skal det utarbeides ny reguleringsplan, eventuell reguleringsendring.



Retningslinjer:

Med vesentlig fortetting menes for eksempel endring fra enebolig til flerboligbygg på eksisterende tomt, fradeling av ny tomt fra eksisterende boligtomt som skal romme mer enn én boenhet.

1.2.2 Krav om ny reguleringsplan ved tiltak tilknyttet endret bruk innenfor sentrumsformål

Der er krav om ny reguleringsplan for disse områdene dersom tiltakene ikke er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

1.2.3 Unntak fra plankrav

Byggearbeider knyttet til bestående bygning kan tillates uten ny plan der tiltaket er i tråd med arealdelen.

Søknad om mindre byggetiltak (jmfør SAK § 3-1) som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder og lignende, tillates uten at det kreves reguleringsplan, forutsatt at det ikke etableres mer enn én ny bruksenhet eller utleieenhet.

Det kreves ikke reguleringsplan for riving av bygninger og anlegg.

1.3 Definisjoner

Småhusbebyggelse

Frittliggende og konsentrert sammenbygd småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene angitt i pbl § 29-4.

Frittliggende småhusbebyggelse

Består av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger:

- Enebolig defineres som frittliggende bygning beregnet på en husstand.
- Tomannsbolig defineres som frittliggende bygning beregnet på to husstander med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet er frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som selvstendig bolig med alle nødvendige hovedfunksjoner.

Konsentrert småhusbebyggelse

Småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder og rekker, tre- og firemannsboliger (vertikalt eller horisontaldelt), med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde er innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

Flerboligbygg

Med flerboligbygg menes bygning med fem eller flere boenheter, på inntil to målbare plan.

Kombinerte bygg

Bygning med både bolig(er) og næringsseksjon/del.

Lavblokk-/blokkbebyggelse

Bygning med fire eller flere boenheter, med tre eller flere målbare plan.

Anneks

Uthus beregnet til beboelse, som ikke inneholder alle hovedfunksjoner.

Hovedfunksjoner

Hovedfunksjoner er stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Det er ikke krav om separate rom for hver enkelt funksjon. Det er tilstrekkelig at den nye boenheten kan fylle alle hovedfunksjonene. Vurderingen gjøres ut fra rent fysiske kriterier ved selve boenheten, ikke hvordan boenheten brukes.

Hovedbruksenhet

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Utleieenhet

Bolig med alle hovedfunksjoner som ikke trenger å være en egen boenhet.

Boenhet

Med boenhet menes bolig som tilfredsstillende kravene til å være egen boenhet, jmfør byggesaksforskriften § 2-1.

Takterrasse

Oppholdsareal uten overdekning på et flatt tak.

BYA og BRA

BYA (bebygd areal) og BRA (bruksareal) beregnes som beskrevet i veilederen «Grad av utnytting» fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, eller senere veiledere som erstatter denne.

Overvann

Tak- og overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann.

Flomveg

Trasé som leder overvann til en resipient.

Lokal overvannshåndtering

Eksempler på lokal overvannshåndtering er infiltrasjon, fordrøyning, åpne flomveger, grønne tak, blågrønne løsninger med mere.

Naust

Bygning som skal brukes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

Brygge

Brukes i dette dokumentet om plattformkonstruksjon langs land eller fra land og ut i vannet. Tradisjonell brygge er fast forankret og fundamentert på land og på sjøbunnen.

Flytebrygge

Flytebrygge er en flytende brygge som regel er forankret til moringer på bunnen, og ofte koblet til land med en landgang. Flyteelementene er ofte luftfylte konstruksjoner av plast, betong eller metall.

Moring

Moring er et anker eller en tung betongblokk med kjetting, lagt ut på sjøbunnen til å fortøye i. Tradisjonelt brukt for å fortøye skip og båter.

Havn

Havn er et avgrenset område ved kyst, elv eller innsjø der båter og fartøy kan ankre opp eller legge til ved brygge eller terminalanlegg, beskyttet for vær og vind av naturgitte landskapsformasjoner eller av menneskeskapte anlegg som molo, bølgebryter eller lignende.

Bølgebryter

Også kalt bølgedemper, er en kunstig oppfylling eller flytende konstruksjon som har til hensikt å dempe opprørt sjø og beskytte oppankrede eller fortøyde fartøy og anlegg i en havn, marina eller havbruksanlegg.

Molo

Et byggverk i sjøen for å beskytte havneområdet mot bølger.

Pir

Er en brygge eller en utstikker som står vinkelrett på en kai eller strandlinje. En pir kan være konstruert av forskjellige materialer; tre, stål, betong eller stein, og anlegget har ofte et havneskur eller sjøbu til lagring av gods.

Kai

Kai eller brygge er en strandforbygning ved havn eller sjø, innrettet slik at fartøyer kan legge til og utstyrt med tilstøtende opplagsplass for varer og tilhørende forbindelse til land.

Småbåthavn/ marina

Et område i og ved sjø/vann, hvor infrastruktur, adkomst og organisering legger til rette for fast og sikker fortøyning av mindre, båter når disse ikke er i bruk.

Utrigger

I dette dokumentet brukt om flytende konstruksjon som er rigget ut fra flytebrygge for å gi støtte til båt.

1.4 Forholdet til jordloven

Bestemmelsene i jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt (jamfør jordlovens § 2).

1.5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, punkt 2 og § 17-2)

Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av planarbeid.

1.5.1 Utbyggingsavtalers innhold

Utbyggingsavtalen vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklaring av rettighet til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt.

Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om bygningers utforming.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

Følgende dokumenter legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av infrastrukturtiltak som hovedveger, hovedanlegg for vann og avløp, energi og grønnstruktur: Kommuneplan, reguleringsplan (område- eller detaljregulering), temaplan for vann- og vannmiljø, VA- normen, handlings- og økonomiplan, temaplan samferdsel og temaplan trafiksikkerhet. Oversikten er ikke uttømmende.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

1.5.2 Merverdiavgift

Det kan inngås utbyggingsavtaler som bidrar til å redusere merverdiavgiften ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i tråd med gjeldende regelverk og hensynta de begrensninger som følger av særskilte kommunale vedtak.

Se Orkland kommunes Retningslinjer for tilbakeføring av moms til private utbyggingsprosjekter og for avtale om justeringsplikt etter merverdiavgiftsloven.

1.6 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 punkt 3)

1.6.1 Vann og avløp

All utbygging av vann- og avløpsanlegg skal gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, normer, standarder og regelverk. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av VA-planer.

1.6.1.1 Krav til VA-anlegg som skal overtas av kommunen

Vann- og avløpsanlegg som kommunen skal ta over, skal være prosjektert og bygd i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.

VA-rammeplan (overordnet VA-plan) skal inngå i alle reguleringsplaner, med unntak av planer/tiltak som omfatter kun ett bygg med fire eller færre boenheter. Rammeplanen skal være tilpasset plannivået, og vise løsninger for området og sammenheng med overordnet hovedsystem. VA-rammeplanen skal tydelig vise hvordan de ulike forholdene knyttet til vannforsyning, slukkevann, avløpstransport, overvannshåndtering og flom skal håndteres.

Detaljert VA-plan kreves for alle større byggetiltak.

Tilkoblingstillatelse til vann- og avløpsanlegg skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

1.6.1.2 Spredt avløp

VA-planer for områder der det ikke finnes offentlig nett skal kartlegge aktuelle resipienter og vurdere hvilke miljøutfordringer som finnes. VA-planen skal også kartlegge og vurdere aktiviteter som kan føre til forurensning, brukerkonflikter eller skade.

Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal til enhver tid gjeldende retningslinjer for private avløpsanlegg i Orkland kommune legges til grunn.

1.6.1.3 Private VA-anlegg

For utbygging i områder hvor det er felles private vann og/eller avløpsanlegg, skal utbygger/ tiltakshaver innhente tillatelse fra anleggseier for tilkøpling. Tilkøplingstillatelse skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og/eller avløpsanlegget må videre dokumentere at kvalitetskravene i henhold til drikkevannsforskriften og forurensningsforskriften oppfylles.

1.6.2 Veg

Ved utbygging av veger i områder for bebyggelse og anlegg, unntatt i områder for fritidsbebyggelse, skal Statens vegvesen sine håndbøker legges til grunn.

1.6.3 Gatelys

Ved etablering av gatelys langs kommunal veg stilles det krav om smart ledbelysning.

1.6.4 Overvannshåndtering

Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdiskonering (LOD), og naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

- Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag.
- Overvann skal ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra vegeier.
- Naturlige flomveger skal sikres og om nødvendig forbedres, slik at risikoen for overvannsflom reduseres.
- Det skal legges på et klimapåslag på 40 prosent økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.

- Kobling til kommunalt ledningsnett er kun tillatt etter innvilget søknad, og skal utføres i tråd med VA-normen.
- Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av planer for overvannshåndtering.

1.6.4.1 Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved regulering

I alle nye reguleringsplaner skal det foreligge godkjent overvannsplan som er utarbeidet av fagperson. Reguleringsplan skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst. Plandokumentene skal ha vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveger.

1.6.4.2 Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak skal det konkretiseres hvordan overvann skal håndteres. Det er krav til overvannsplan ved større tiltak. Utomhusplan skal, sammen med overvannsplan, vise hvordan disponering og drenering av overvann skal løses. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal for nye flomveger.



Retningslinjer:

- *Innenfor planområdet kan det kreves egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer. Minst 30 prosent av arealet i nye byggeområder bør ha grunn/dekke som er egnet til infiltrasjon.*
- *Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å bidra til gode og attraktive bo- og by-miljøer, sikre vannveger og flomveger, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.*
- *Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal i størst mulig grad bevares.*

1.6.5 Avfallshåndtering

Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal avsettes på egen eiendom og dokumenteres i reguleringsplan og byggesak.

1.7 Generelle krav til reguleringsplaner

1.7.1 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging, jamfør kommuneplanens samfunnsdel. Ved oppstart av planarbeid og i planforslag skal det vurderes/redegjøres hvordan planen kan bidra til å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Vurderingen tilpasses tiltakets størrelse.

Orklandsamfunnet skal aktivt redusere klima- og naturendringene, og bidra til lavere utslipp i tråd med nasjonale og internasjonale føringer. Ved utbygging legges det vekt på å minimere inngrep, energibruk og klimagassutslipp.



Retningslinjer:

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel stilles det krav om klimagassberegninger for nye tiltak og energiplan for nye bygg.

Øvrige momenter som bør vurderes ved tiltak og i planprogram:

- a. Arealeffektivitet og mulighet for flerbruk
- b. Behovene til barn, unge, eldre og myke trafikanter
- c. Områdets egnethet med tanke på:
 - Unngå nedbygging av karbonlager (myr, skog mv.)
 - Lokal massebalanse og redusert tomtebearbeiding
- d. Byggematerialer med lavest mulig CO₂-avtrykk
- e. Utslippsfrie byggeplasser med nullutslipps maskiner og kjøretøy der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig
- f. Planområdets beliggenhet i forhold til kollektivtransport og sentrumsfunksjoner
- g. Behov for miljøprogram etter NS3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø

1.7.2 ROS-analyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet.



Retningslinjer:

- Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. ROS-analyser skal baseres på metode gitt i DSB's veileder; [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - Metode for risiko og sårbarhetsanalyse i planleggingen](#) eller senere veiledere som erstatter denne.
- Alle plansaker i flom- og skredutsatte områder og i områder med marine avsetninger krever geologiske, geotekniske og hydrologiske vurderinger, som vil avgjøre om området kan utbygges og eventuelt på hvilke vilkår.
- For reguleringsplaner som berører område for havnivåstigning skal det vurderes behov for risikoreduserende tiltak.
- I områder med mulig marin leire der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan gjennomføres en fagkyndig geoteknisk utredning. Retningslinjer og anbefalinger for utredningen gitt av NVE skal ivaretas. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres.
- Sikkerhetsnivået er gitt i byggt teknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE om sikkerhet mot kvikkleireskred.

1.7.3 Folkehelse

Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. Det er like viktig å hensynta helsefremmende faktorer som det er å fjerne risikofaktorer for skader, sykdommer og lidelser.

1.7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Konsekvenser for eventuelle kulturminner på land og i sjø skal vurderes i alle plansaker.

1.7.5 Naturmangfold, landskap og naturressurser (pbl 11-9 nr. 6)

Ved all planlegging er det et overordna mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold, jamfør naturmangfoldlovens § 7.

For å oppnå dette skal alle reguleringsplaner som berører naturområder:

- kartlegge naturen der det ikke er tilstrekkelig kartlagt, herunder forekomster av viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- beskrive hvilke naturverdier som forringes, ødelegges og hvordan dette skal kompenseres

1.7.6 Rekkefølgekrav

Ved regulering skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med infrastruktur menes barnehage og skole, helse- og sosialtjenester, grøntområder og idrettsanlegg, veger og gang- sykkelveger, vannforsyning, avløp, overvann, elektrisitet og alternative energiløsninger.

Ved regulering kan det stilles nødvendige rekkefølgekrav for å sikre nødvendig infrastruktur og ønsket samfunnsutvikling.

1.8 Byggegrenser

1.8.1 Hvilke byggegrenser som gjelder

- Byggegrenser på kommuneplankartet gjelder foran byggegrenser i tidligere vedtatt reguleringsplan.
- Byggegrenser i gjeldende reguleringsplankart gjelder foran generelle byggegrenser som kun fremgår av kommuneplanens bestemmelser.
- Byggegrenser som fremgår av kommuneplanens bestemmelser, skal legges til grunn for fremtidige reguleringsplaner.

1.8.2 Sjø og strandsone

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og 50 meter i sjøen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, er det forbudt med tiltak etter pbl § 1-6.

1.8.2.1 Unntak fra byggeforbudet i områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Forbudet gjelder ikke der arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller småbåthavn, og forbudsgrense mot sjø er angitt på plankartet.

1.8.2.2 Unntak fra byggeforbudet på oversiden av offentlig veg

Forbudet gjelder ikke der tiltaket er på oversiden av etablert offentlig veg.

1.8.2.3 Unntak fra byggeforbudet i områder avsatt til LNFR

Forbudet gjelder ikke for mindre tiltak som er unntatt ansvarsrett etter byggesaksforskriften § 3-1, som for eksempel tilbygg, garasjer, uthus, boder og lignende på bebygde bolig- og fritidseiendommer i områder avsatt til LNFR, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet. Det samme gjelder tiltak som er unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften § 4-1.

Unntak fra byggeforbudet gjelder kun dersom tiltaket:

- Er underordnet bolig/fritidsbolig i størrelse og volum
- Ikke er nærmere sjøen enn eksisterende hovedbygning
- Er godt tilpasset terreng/ikke gir silhuettvirkning
- Er lengre unna strandlinjen enn 20 meter
- Ikke beslaglegger eller stenger eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen
- Ikke beslaglegger eller stenger turdrag, eller tur- og friluftsruter

Byggeforbudet gjelder ikke tiltak som er nødvendig for landbruket, yrkesfiskere, akvakultur og Forsvaret.

1.8.2.4 Unntak fra byggeforbudet for tiltak for allmennheten

Forbudet gjelder ikke tiltak som etableres for å tilrettelegge for friluftsliv og ferdsel for allmenheten.

1.8.3 Vann og vassdrag

I en sone på 50 meter langs vann og vassdrag som fremgår av N50 er det forbudt med bebyggelse og tiltak etter pbl § 1-6. Langs Resvatnet er sonen på 100 meter. I regulerte vann er høyeste regulerte vannstand (HRV) å regne som normal vannstand.

1.8.3.1 Unntak fra byggeforbudet for tiltak for allmennheten

Forbudet gjelder ikke tiltak som etableres for å tilrettelegge for friluftsliv og ferdsel for allmenheten.

1.8.3.2 Unntak fra byggeforbudet i områder avsatt til bebyggelse og anlegg, med unntak av fritidsbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Forbudet gjelder ikke der arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller småbåthavn.

1.8.3.3 Unntak fra byggeforbudet i områder avsatt til fritidsbebyggelse

Det er unntak fra byggeforbudet dersom tiltaket:

- Er underordnet fritidsbolig i størrelse og volum
- Er lengre unna strandlinjen enn 20 meter
- Ikke beslaglegger eller stenger eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen
- Ikke beslaglegger eller stenger turdrag, eller tur- og friluftsruter

1.8.3.4 Unntak fra byggeforbudet på oversiden av offentlig veg

Forbudet gjelder ikke der tiltaket er lengre unna vann/vassdrag enn etablert offentlig veg.

1.8.3.5 Unntak fra byggeforbudet i områder avsatt til LNFR

Forbudet gjelder ikke for mindre tiltak som er unntatt ansvarsrett etter byggesaksforskriften § 3-1, som for eksempel tilbygg, garasjer, uthus, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer i områder avsatt til LNFR, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet. Det samme gjelder tiltak som er unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften § 4-1.

Unntak fra byggeforbudet gjelder kun dersom tiltaket:

- Er underordnet bolig/fritidsbolig i størrelse og volum
- Ikke er nærmere sjøen enn eksisterende hovedbygning
- Er godt tilpasset terreng/ikke gir silhuettvirkning
- Er lengre unna strandlinjen enn 20 meter
- Ikke beslaglegger eller stenger eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen
- Ikke beslaglegger eller stenger turdrag, eller tur- og friluftsruter

Byggeforbudet gjelder heller ikke tiltak som er nødvendig for landbruket og Forsvaret.

1.8.3.6 Unntak for habitatforbedrende tiltak

Habitatforbedrende tiltak for å forbedre og gjenopprette tilstanden i vannforekomster med sikte på å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan er tillatt. Tiltakene skal være avklart med Orklavassdraget vannområde.

1.8.4 Offentlig veg

Følger av Vegloven §29. 50 meter fra senterlinje riksveg/europaveg og fylkesveg unntatt der fylkeskommunen har satt byggegrensa til en mindre avstand. 15 meter fra kommunal veg. For gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter (enten vegen er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg).

1.8.5 Avstand til Thamshavnbanen

I henhold til jernbaneloven skal byggeavstand være 30 meter. I tettbebyggelse langs Thamshavnbanen er det regulert byggegrens som gjelder.

1.8.6 Vann og avløpsledninger

Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsanlegg og kommunens fiberkabler, samt fjernvarmeledninger skal være minimum 4 meter.

1.9 Generelle bestemmelser for strandsonen (både sjø og vassdrag)

Gjenoppbygging av tidligere etablerte bygninger og anlegg krever dispensasjon dersom de ikke inngår i godkjent reguleringsplan.

Terrenginngrep, herunder uttak av skjellsand, er ikke tillatt.



Retningslinjer:

Alle planforslag og tiltak etter pbl § 1-6 som berører overflatevann eller grunnvann, skal vurderes etter vannforekomstens fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.

Dersom reguleringsplan eller tiltak berører et lukka vassdrag, bør det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes.

Rundballer bør ikke lagres nærmere enn 50 meter fra vassdrag vist i N50. Opparbeidede lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter.

Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte, jfr. Vannressursloven § 11.

Bredden på vegetasjonsbeltet bør fastsettes til minimum 10 meter. Innenfor denne 10-meterssonen er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst og bebyggelse. Rydding av stier, fiskeplasser samt uttynnings-/plukkhogst er tillatt.

1.10 Funksjonskrav

1.10.1 Universell utforming

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder.

For publikumsbygg og arbeidsbygg kan kommunen kreve uavhengig kontroll av prosjektering.

1.10.2 Uterom for bolig – minste uteoppholdsareal (MUA)

Bestemmelsene 1.10.3 – 1.10.3.4 gjelder som følger;

- Skal legges til grunn for nye reguleringsplaner
- Gjelder også ved fortetting i eksisterende områder

Minste uteoppholdsareal (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal.

1.10.3 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon.

Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.

Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.

Alle uteoppholdsarealer som inngår i MUA skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet til annen forurensing.

MUA skal ha tilfredsstillende solforhold. Minst 50 prosent av alle uteoppholdsarealer som inngår i MUA skal ikke ligge i skyggen av bebyggelse på egen eiendom/planområde klokken 15:00 ved vår- og høstjevndøgn hvis mulig med tanke på topografi.



Retningslinjer:

- *Intensjonen er å sikre felles møteplasser av god kvalitet ved tett bebyggelse.*
- *Felles uteoppholdsarealer bør fremstå sammenhengende, og tilknyttes tilgrensende grønnstruktur der det er mulig.*
- *Det bør være en naturlig sammenheng mellom felles uteoppholdsarealer og lekeområder.*
- *Areal på taket av underjordisk garasjeanlegg (lokk) regnes som terreng dersom det er i flukt med terrenget rundt.*

- *Jorddekke som skal tåle trær bør være minimum 100 cm. Ved nyplanting av vegetasjon bør vekster med mye pollenutslipp, giftige vekster og svartlistede arter unngås.*
- *Felles uteoppholdsarealer prioriteres fremfor bilparkering ved motstrid.*
- *Innenfor sentrumsformål og ved blokkbebyggelse bør det etableres en møblert møteplass ved felles inngangsparti.*

1.10.3.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) privat

MUA privat skal være i direkte tilknytning til boligen.

1.10.3.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) felles

Krav om MUA felles kommer i tillegg til krav om MUA privat, og gjelder for utbygging over 400 m² BRA eller flere enn fire bruksenheter.

Inntil 50 prosent av arealer som inngår i MUA felles kan ligge på takterrasse. Takterrassen må være konstruert slik at den tåler jordtrykket ved beplantning.

MUA felles skal ha belysning og skal ha et grønt uttrykk.

Minimum 50 prosent av areal som inngår i MUA felles skal være universelt utformet.

1.10.3.3 Krav til størrelse på MUA privat og MUA felles

	MUA privat	MUA felles
Lavblokk/blokker	12 m ² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m ² pr boenhet
Sosiale boformer		20 m ² pr boenhet Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal
Kombinasjonsbygg	12 m ² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m ² pr boenhet
Flerboligbygg	12 m ² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m ² pr boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	100 m ² per boenhet Minimum 65 m ² skal være sammenhengende areal	25 m ² pr boenhet
Enebolig	200 m ² pr boenhet Minimum 75 m ² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på fire meter	
Tomannsbolig	150 m ² per boenhet Minimum 75 m ² skal være sammenhengende areal og	

	MUA privat	MUA felles
	med minste bredde på tre meter	
Utleieenhet	30 m ² per boenhet Sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten	

1.10.3.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) lekeareal

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får brukstillatelse eller ferdigattest.

Lekeplasser bør ligge sentralt i reguleringsplanområdet.

Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider.

Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper (nærlekeplass, kvartalslekeplass og aktivitetsareal) skal framgå av illustrasjonsplan/utomhusplanen. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.

Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

Nærlekeplass

Ved nye reguleringsplaner, ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 5 eller flere nye boenheter kreves det nærlekeplass.

Det stilles følgende krav til nærlekeplass:

- Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 250 m², og i tillegg kommer 25 m² per boenhet utover de første fem boenhetene.
- Adkomst til nærlekeplass skal være universelt utformet.
- Hver nærlekeplass skal betjene maksimum 30 boenheter, og må lokaliseres sentralt blant de bruksenhetene den skal betjene.
- Nærlekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.
- Nærlekeplasser skal ha minimum tre lekefunksjoner som huske, klatrestativ, sklie, sandlekeplass. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for de minste barna.
- Nærlekeplasser skal i tillegg inneholde sitteplass med bord og benker.

Kvartalslekeplass

Ved nye reguleringsplaner, ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 30 eller flere nye boenheter kreves det kvartalslekeplass i tillegg til nærlekeplasser.

Det stilles følgende krav til kvartalslekeplass:

- Minimumsstørrelse på kvartalslekeplass er 1500 m².
- Kvartalslekeplassen skal betjene maksimalt 80 boenheter.
- Kvartalslekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.
- Kvartalslekeplasser skal inneholde minimum tre lekefunksjoner som mindre ballbane, ballvegg/-binge, lekeapparater, harde flater for sykling, kul/kant, en liten akebakke, klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, basketkurv. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for større barn i skolealder.
- Kvartalslekeplasser skal i tillegg inneholde sitteplass med bord og benker.

Aktivitetsareal

Krav til aktivitets- og møteplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygginger/bruksendring som gir 150 eller flere nye boenheter. Ved krav om aktivitets- og møteplass faller krav om kvartalslekeplass bort.

Det stilles følgende krav til aktivitets- og møteplass:

- Aktivitets- og møteplasser skal ha minimum fem lekefunksjoner tilpasset barn i skolealder som fotballbane, sykkelløype, areal for skilek, akebakke, klatrevegg/apparat, skatelandskap.
- Den bør inngå som en del av grønnstrukturen.
- Aktivitets- og møteplassen skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
- Aktivitets- og møteplass skal være allment tilgjengelig.
- Minimumsstørrelse på aktivitets- og møteplass er 5 000 m². Dette kan deles i to områder.
- Aktivitets- og møteplass skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.



Retningslinjer:

- *Alle leke- og aktivitetsplasser bør plasseres med tanke på boligene den skal betjene, og ikke legges på restarealer i utkanten av området.*
- *Gjennom reguleringsplan kan det vurderes avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser, dersom planen sikrer konkrete tiltak for å ivareta gode møteplasser for den aktuelle utbyggingen.*
- *Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.*
- *Ved krav om kvartalslekeplass kan inntil en nærlekeplass inkluderes innenfor arealkravet til kvartalslekeplassen.*
- *Jorddekke som skal tåle trær bør være minimum 100 cm.*
- *Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntareal/parker.*
- *Aktivitets- og møteplasser kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende.*

1.10.4 Bokkvalitet

Bestemmelsene gjelder som følger;

- Skal legges til grunn for nye reguleringsplaner
- Gjelder også ved fortetting i eksisterende områder

I reguleringsplaner med småhusbebyggelse skal minimum 30 prosent av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

Det tillates ikke boliger som er ensidig belyst fra øst eller nord.

Det skal avsettes innendørs areal i blokkbebyggelse som kan brukes til uformelt treffsted, dette for å forebygge isolasjon.

1.10.5 Branntekniske krav ved prosjektering

Ved prosjektering av nye bygg kan brannvesenets høydebredskap ikke benyttes som alternativ rømningsveg der rømning skal skje i høyder over åtte meter over planert terreng. Det må altså prosjekteres med to uavhengige rømningsveger i bygg med rømningshøyde over åtte meter over planert terreng.

1.10.6 Sykkelsatsing

All planlegging og utbygging skal lette overgangen til mindre energikrevende transportformer som gang-, sykkel- og kollektivtransport.

1.10.7 Parkering

Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved regulering og tiltak, herunder ny bebyggelse (nybygg, tilbygg, påbygg og underbygg), hovedombygging og bruksendring.

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor eiendommen/planområdet, dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Utendørs parkeringsplasser kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, permeabelt dekke eller annen fordrøyning.

1.10.7.1 Krav om garasje

For konsentrert småhusbebyggelse, flerboligbygg, lavblokk og blokkbebyggelse skal det være garasje/carport, og disse skal ferdigstilles før boligene får midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

1.10.7.2 Utforming av parkeringsplasser

Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

Arealkrav per biloppstillingsplass er minimum 18 m².

Arealbehovet i større parkeringsanlegg regnes ut etter dimensjoneringskrav i Statens vegvesen håndbok N100.



Retningslinjer:

- 10 prosent av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg bør anlegges som HC-plasser.
- Sykkelplasser og HC-plasser bør anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.
- Det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkeringen til hovedinngang.
- I felles parkeringsanlegg for bolig bør det vurderes ladestasjoner for el-sykler.
- Det bør i reguleringsplan vurderes å stille krav til stativ og takoverbygg for sykkelparkeringsplasser.

1.10.7.3 Krav til antall parkeringsplasser

Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Dette gjelder også ved maksimumskrav.

Ved etablering av felles parkeringsanlegg i boligområder utenfor sentrumsformål, etableres en gjesteplass per fem boenheter i tillegg til øvrig parkeringskrav.

Kategori	Enhet	Bil	Sykkel
Boenhet, frittliggende småhusbebyggelse		1,5	2
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	mindre enn 70 m ² BRA	1 i garasje	1
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	større enn 70 m ² BRA	1,5 1 i garasje	2
Kombinasjonsbygg		1	1
Flerboligbygg/lavblokk/blokk i sentrumsformål		1 i garasje	1
Flerboligbygg/lavblokk/blokk utenfor sentrumsformål		1,5 1 i garasje	2
Utleieenhet		1	1

Institusjoner, hoteller, undervisningsanlegg, forsamlingslokale og andre bebyggelsestyper skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser, og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold.

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,5	0,2
Helse-/omsorgsinstitusjon	Behandlingsplass	0,5	0,5
Kontor/tjenesteyting	Per 100 m ²	Minimum 1 Maksimum 1,5	0,7
Forretning	Per 100 m ²	Minimum 2 Maksimum 4	0,7
Skole/barnehage	Antall årsverk	0,5	1
Idrettsanlegg	Tilskuerplasser	0,2	0,5
Forsamlingslokale (kino/teater med mere)	Tilskuerplasser	0,1	0,5
Bensinstasjon/bilverksted	Antall årsverk	0,5	0,2
Industri/lager/produksjon	100 m ² BRA	0,4	0,2

Parkeringsplasser for virksomheters tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.

1.10.7.4 Krav til parkering under bakken eller i parkeringshus

For flerboligbygg/lavblokk/blokk og andre utbyggingsprosjekter på Orkanger, Evjen og Fannrem skal parkering primært legges under bakken/i parkeringshus.



Retningslinjer:

Ved vurdering av krav til parkering under bakken vektlegges følgende:

- Prosjektets funksjon
- Prosjektets størrelse
- Fremtidig byutvikling

1.11 Natur, miljø og klima (pbl § 11-9 nr. 6)

1.11.1 Støy

Støyretningslinje T1442, eller senere retningslinjer som erstatter denne, gjelder.

1.11.2 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved prosjektering av:

- a. Anleggsprosjekter med vesentlige naturinngrep
- b. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- c. Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg større enn samlet 200 m² BRA. Gjelder ikke driftsbygninger i landbruket.



Retningslinjer:

- Der det kreves klimagassberegninger utarbeides disse i henhold til prinsippene i NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger (med veileder P-806:2021). Klimagassberegninger gir utbygger et grunnlag for å gjøre gode klimavurderinger. Videre gir de et grunnlag for å drøfte klimapåvirkning av ulike tiltak med kommunen, for å bidra til å finne løsninger med lavest mulig utslipp.

- Med anleggsprosjekter menes f.eks. bygging av veg, bruer, gang- og sykkelbane og etablering av ledningsnett for vann- og avløp.
- Ved omdisponering av areal kan Miljødirektoratets verktøy for klimagassberegninger brukes:
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/beregne-effekt-av-ulike-klimatiltak/>
- Kommunen kan føre tilsyn med utførte klimagassberegninger.

1.11.3 Fjernvarme og energiløsning

I konsesjonsområdet til Orkland Energi Varme kan kommunen kreve tilknytningsplikt for nye bygg og hovedombygginger større enn 400 m² BRA, og inntil en avstand på 150 meter fra rørledning. Nye bygg må påregne anleggsbidrag.

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA med unntak av uisolerte lagerbygg og uisolerte driftsbygninger i landbruket, og ved byggeprosjekter med mindre enn ti hovedbruksenheter.



Retningslinjer:

Ved søknad om tiltak skal det lages en energiplan som beskriver:

- a) Hvor stort behovet for energi kan bli, og hvordan dette skal dekkes
- b) Tiltak for å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi og utveksling/sambruk av energi i området
- c) Potensialet for bruk av
 1. Solenergi (byggets orientering, utforming, takvinkler, sol-/skyggeforhold etc.)
 2. Geoenergi eller energi fra sjøvarme
 3. Bioenergi
- d) Vurdering av nullutslippsløsninger for energi (for eksempel plusshus)
- e) Tilrettelegging for framtidig tilkobling til fjernvarme eller annen bærekraftig energikilde, jmfør pbl § 27-5
- f) Utredning av viktige rammebetingelser. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker

1.11.4 Lysforurensning

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

1.11.5 Massehåndtering og matjord

1.11.5.1 Generelt

Tiltak og reguleringsplaner skal dokumentere massebalansen. Reguleringsplaner skal redegjøre for tiltak for å redusere terrengbearbeiding og masseforflytting og for å legge til rette for ombruk av masser. Tiltakene sikres gjennom relevante bestemmelser.

Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

Overskuddsmasser som inneholder fremmede arter, skal leveres til godkjent deponi eller deponeres på stedet.

Ved tiltak nært vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning av partikler.



Retningslinjer:

- Plassering av bygg og infrastruktur skal medvirke til redusert terrengbearbeiding, spesielt der arealet utgjør et karbonlager. Ombruk av masser skal redusere behovet for transport, deponering og uttak av nye masser.
- Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.

1.11.5.2 Bevaring av matjord

Ved utarbeiding av reguleringsplaner i områder med dyrka og dyrkbar jord skal det utarbeides en matjordplan.

Matjord som fjernes fra dyrka mark, skal disponeres slik at den kan benyttes til oppdyrking av nytt jordbruksareal eller til jordforbedring på overflatedyrka jord.



Retningslinjer:

Ved jordflytting skal det føres et masseregnskap som sikrer at mengden matjord som leveres, er i samsvar med godkjent plan for disponering av matjorda. Mottaker må kvittere for at massene er mottatt i henhold til planen. Gjenbruk av matjord skal knyttes til nydyrking, jordforbedring eller andre jordbruksformål. Det kreves dokumentasjon på at matjord som flyttes skal benyttes til jordbruksformål.

Dersom utbyggingsformål i reguleringsplan berører dyrkbar jord, skal reguleringsplanbestemmelsene beskrive hvordan matjorda skal disponeres.

Det er utbyggers ansvar å ivareta matjorda og påse at den blir benyttet i tråd med retningslinjene. Transport av massene skal være innen rimelig avstand.

1.11.5.3 Masseuttak (som selvstendig tiltak)

Uttak av masse skal ha hjemmel i reguleringsplan eller kommuneplan dersom tiltaket overskrider ett eller flere av følgende kriterier:

- volum over 1000 m³
- berørt areal over 1 daa
- avvik fra eksisterende terreng over 3 meter

1.11.5.4 Massedeponering (som selvstendig tiltak)

Det kreves reguleringsplan for massedeponering og utfylling som berører større areal enn 1 daa eller som avviker mer enn 3 m fra eksisterende terreng.

Tiltaket må avsluttes og ferdigstilles før det kan gis tillatelse til nye tiltak for massedeponering på samme eiendom.



Retningslinjer:

- *Massedeponi og masseuttak Orkland kommune. <https://www.orkland.kommune.no/masser>*

1.11.6 Karbonrike naturtyper

Myr og skog med høy bonitet er særlig karbonrike naturtyper. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelse eller funksjonen til disse naturtypene skal unngås.



Retningslinjer:

- *Dersom et tiltak påvirker karbonrike naturtyper, bør det gjennomføres kompensierende tiltak. Eks. på dette kan være restaurering av andre naturområder.*

1.11.7 Snødeponi

Reguleringsplaner skal vise hvordan snø skal håndteres. Forurensning fra brøyta snø som medfører nevneverdige skader eller ulemper for miljøet, krever tillatelse etter forurensningsloven for å kunne skje lovlig.



Retningslinjer:

- *Snø som legges opp på samme eiendom som snøen kommer fra, vil normalt ikke ha behov for en tillatelse.*
- *Ikke godkjente snødeponier må søke om tillatelse til å opprettholde disse deponiene etter forurensningsloven.*
- *Dumping eller deponering av snø kan være i strid med forurensningsloven § 7, plikt til å unngå forurensning og § 28 som omhandler forbud mot forsøpling. Håndtering av overskuddsnø kan utløse krav om tillatelse etter forurensningsloven hvis tiltaket medfører fare for forurensning. Statsforvalteren har myndighet til å gi tillatelse etter forurensningsloven § 11.*
- *Både permanente og midlertidige snødeponier må vurderes etter plan- og bygningsloven. Arealbruken kan behandles som dispensasjon, reguleringsplan eller i kommuneplanens arealdel. En tillatelse til arealbruk fra kommunen må foreligge før Statsforvalteren kan behandle en søknad etter forurensningsloven.*

1.11.8 Vann og vassdrag - lukking av bekker

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt. Dersom reguleringsplan eller tiltak berører et lukka vassdrag, skal det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes.

1.11.9 Flomsoner

I flomutsatt område skal topp gulvnivå i laveste etasje ligge 0,5 meter høyere enn NVE sitt flomsonekart i de ulike sikkerhetsklassene angir.

Bestemmelsen gjelder både for nybygg, tilbygg, ombygging, underbygg og bruksendringer.

Sikkerhetsklasse for flom og stormflo i byggteknisk forskrift § 7-3 legges til grunn for vurderingene.

1.11.10 Flomveger

Naturlige flomveger skal ivaretas. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveger. Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas.

1.11.11 Havnivåstigning

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,0 meter (NN2000). Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannspeil.

1.11.12 Skred, steinsprang og snøras

Tiltak innenfor aktsomhetsområde for skred, steinsprang og snøras, jf. NVEs aktsomhetskart, må ikke skje før forholdene er vurdert. Dersom det påvises fare, må sikringstiltak gjøres før tiltak kan gjennomføres.

1.11.13 Naust

Naust skal plasseres slik at fri ferdsel sikres.



Retningslinjer:

- Naust skal være uisolert, i en etasje og ha gavl mot sjø/vann.
- Mønehøyden for naust skal være maksimum 4,5 meter ved sjø og maksimum 3,5 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- For naust i tilknytning til sjø tillates maksimum BYA = 40 m² med maksimal bredde 5 meter regnet til utvendig kledning.
- For naust i tilknytning til ferskvann/vassdrag tillates maksimum BYA = 20 m² med maksimal bredde 3,5 meter regnet til utvendig kledning/veggliv. Naustet skal ikke ha faste innretninger som pipe og ildsted. Det kan tillates vindusflate med maksimum 2 m² lysåpning.
- Materialbruk tilpasses eventuelt eksisterende bygningsmiljø. Så langt det er mulig skal naust samlokaliseres. Utforming og plassering skal være terrengtilpasset og fargesetting skal være i jord/naturfarger. Oppføring av naust bør så langt det er mulig løses ved plassering i grupper som løser naustbehovet for flere eiendommer.
- Sammenbygging av flere naust kan tillates dersom terrenforholdene tilsier det.
- Naustanlegg i forbindelse med småbåthavner inngår i kategorien Småbåthavn med tilhørende strandsone.
- Bygging av nye eller utvidelse av eksisterende naust er i utgangspunktet søknadspliktige tiltak.

1.12 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at det har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Dersom verneverdige eller fredete kulturminner eller kulturmiljø berøres av det aktuelle tiltaket, skal regional kulturminneforvaltning uttale seg.

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på stedet.

Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom.



Retningslinjer:

Med verneverdig menes all bebyggelse oppført før 1850, jamfør Kulturminneloven, og bebyggelse regulert til bevaring.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse pbl § 11-10, punkt 1

2.1.1 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden settes til maksimum 35 prosent BYA på den enkelte tomt. Dersom det i reguleringsplan er satt høyere utnyttingsgrad vil denne gjelde.

I områder for boligbebyggelse på Orkanger og Fannrem skal det ved regulering av arealer på mer enn 3 daa være en arealutnyttelse på minimum fire boenheter per daa.

2.1.2 Garasjer/uthus

Garasje/uthus tillates oppført med bebygd areal på inntil 50 m², og mønehøyde opp til 5 meter. På tomter med tomannsbolig kan det oppføres felles garasje på inntil 70 m², og mønehøyde 6 meter. Garasjen skal likevel ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset. Dersom det i reguleringsplan er tillatt høyere BYA vil reguleringsplanen gjelde.

2.1.3 Fortetting i nåværende boligbebyggelse

Det regnes som fortetting når det etableres nye frittliggende boenheter i eksisterende småhusbebyggelse.

Ved fortetting gjelder utnyttelsesgrad fastsatt i punkt 2.1.1 både for gjenværende og nye tomter.

Ved fortetting gjelder alle funksjonskrav som er satt i punkt 1.9.1 – 1.9.8.



Retningslinjer:

I fortetting med småhus er det plassering og bygningens høyde, bredde og lengde som må tilpasses. Småhusområder tåler som regel variasjon i stilarter og arkitektonisk uttrykk, så lenge bygningsvolumene har dimensjoner som passer inn. I fortetting med småhus bør nye volumer plasseres slik at åpne områder beholdes. Samme prinsipp for fortetting må kunne følges i hele gateløpet. Byggelinje mot gate, og sammenhengende grønne strukturer kan være svært viktig for steds karakteren og siktlinjer.

Momenter som vurderes i fortettingssaker:

- *estetikk - herunder strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse i byggestil, utforming, materialbruk, skala og form*
- *tiltaket i seg selv*
- *antikvariske verdier*
- *bokvalitet både for omsøkt tiltak og eksisterende bomiljø*
- *sol/skygge*
- *innsyn/utsikt*
- *utnyttingsgrad*
- *kvalitet og størrelse på uteareal*
- *teknisk infrastruktur*
- *adkomst til ny- og eksisterende bebyggelse*
- *parkering på egen grunn*
- *sosial infrastruktur*
- *skolekapasitet, skoleveg, lekearealer*
- *miljøparametre som støy og luftkvalitet*
- *tomtens bebyggbarhet, - typografi*
- *eventuelle fravik fra plan- og bygningsloven eller arealplaner – dispensasjoner*

2.1.3.1 Deling av boligtomt til fortetting

For at deling av boligtomter til fortetting skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 500 m².

For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 800 m².

2.1.4 Bestemmelser til enkeltområder - boligformål

2.1.4.1 Boligområder vest for fv. 710 i Råbygda (B1)

Området kan ikke bygges ut før:

- det er anlagt planfri kryssing av fv. 710 for gående og syklende.

2.1.4.2 Ustjåren (B2)

Det kan kreves felles områderegeringsplan med næringsarealet Ustmarka N8.

Området kan ikke bygges ut før:

- Det er etablert ny atkomstveg og gang- og sykkelveg fram til Orkanger.
- Det er tatt stilling til skolekretstilknøytning og nødvendig skolekapasitet.

2.1.4.3 Svorkmo (B3)

Utnyttelse: minimum 15 boliger

2.1.4.4 Haugaråa (B4)

Innenfor byggeområdet kan det tillates fradelt inntil tre boligtomter på inntil 2 daa hver.

Det kreves ikke reguleringsplan.

2.1.4.5 Berganesveien/Granåshaugen (B5)

Det kreves ikke reguleringsplan.

2.1.4.6 Sundlibakkan (B6)

Fulldyrka jord kan ikke fradeles eller bebygges.

Det kreves samlet reguleringsplan for hele området.

Området kan ikke bygges ut før

- Det er etablert gang- og sykkelveg til Grøtte skole.

2.1.4.7 Boligområde øst for Kvamsbekken på Fannrem (B7)

Området kan ikke bygges ut før

- Minst 70 prosent av boligene i Kleivan boligfelt, unntatt boligområde B1, er utbygd.

2.2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10, punkt 1)

2.2.1 Vann og avløp

For alle byggeområder for fritidsbebyggelse kan kommunen kreve vann og avløpsplan før utslippstillatelse gis. Der offentlige vann- og/eller avløpsledninger går over nærliggende areal til fritidsboliger, kan kommunen kreve at fritidsboligene tilknyttes kommunalt anlegg.

2.2.2 Krav til reguleringsplaner og tiltak i uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse

Følgende bestemmelser skal legges til grunn for nye reguleringsplaner, og reguleringsendring. De gjelder også for saksbehandling i uregulerte byggeområder:

2.2.2.1 Plassering av tomter

- Nye tomter skal konsentreres i større grupper, samles i et mest mulig konsentrert område, eller plasseres langs eksisterende veger. Det skal legges særlig vekt på å begrense behovet for ny kjøreveg.
- Nye tomter skal plasseres mer enn 100 meter fra sjø og fra Resvatnet, og mer enn 50 meter fra andre vassdrag som inngår i N50.
- Ved revidering av reguleringsplan gjelder kulepunkt 1 og 2 også for tidligere regulerete tomter som ikke er fradelt eller bebyggt. Det innebærer at slike tomter må flyttes eller utgå fra revidert plan.

2.2.2.2 Tomtestørrelse

- Tomter kan fradeles med størrelse inntil 1,5 daa (inkludert eventuelle tilleggsarealer).
- Grensene for den enkelte tomt trenger ikke fremgå direkte av reguleringsplankartet, men tomtene må i sin helhet plasseres innenfor areal regulert til fritidsbebyggelse.
- Eksisterende tomter som ligger mindre enn 100 meter fra sjøen eller Resvatnet, eller mindre enn 50 meter fra øvrige vassdrag, kan i utgangspunktet ikke utvides. Kommunen kan likevel tillate utvidelse til samlet areal utgjør inntil 1 daa dersom tilleggsarealet vender bort fra vann og vassdrag, og utvidelsen kan bidra til å bedre forholdene for ferdsel langs vannkanten.

2.2.2.3 Utnyttingsgrad

- Samlet tillatt bebyggt areal er 150 m² BRA.
- Samlet tillatt BYA er 200 m² inkludert biloppstillingsplasser.
- Innenfor hver tomt tillates 1 fritidsboligenhet.
- Inntil ett sekundærbygg kan være anneks/benyttes til beboelse.

2.2.2.4 Landskap og estetikk

- Tomter og bygninger skal legges lavt i terrenget, og unngå silhuettvirkning av bebyggelsen der det er mulig.
- Reguleringsplaner skal ta stilling til takform, møneretning og maksimal høyde.
- Farger og materialvalg skal underordnes naturpreget, eller tilpasses lokal byggeskikk.
- Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplankart.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

2.2.2.5 Krav til infrastruktur

- Det skal vises minimum 1,5 biloppstillingsplasser per tomt (sommer og vinter). Dette gjelder også for tidligere regulerte tomter.
- Nye kjøreveger skal legges innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Kommuneplanens retningslinjer for planlegging av veger og stier i områder for fritidsbebyggelse skal legges til grunn for reguleringsarbeidet.
- Rett til adkomst og parkering skal dokumenteres før reguleringsplan kan vedtas.
- Vann og avløpsplan skal følge planforslaget før reguleringsplan tas til førstegangs behandling.
- Strømledninger skal legges i jordkabel langs veg der det er mulig.



Retningslinjer:

- *Bestemmelsene som gjelder nye reguleringsplaner, legges også til grunn i regulerte områder der gjeldende reguleringsplan ikke omtaler det aktuelle forholdet, og ved dispensasjonsbehandling.*
- *Kommunen ønsker en helhetlig arealbruk uavhengig av eiendomsforhold. Ved utbygging kan det kreves felles detaljplan for flere eiendommer.*
- *Utelys bør være avslått når fritidsboligen ikke er i bruk.*
- *Dersom inngjerding er nødvendig av hensyn til beitedyr, bør sum av bebygd og inngjerdet areal maksimalt ikke utgjøre mer enn 40 prosent av tomtearealet. Fri ferdsel langs vassdrag må opprettholdes.*

Retningslinjer for planlegging av veger og stier i områder for fritidsbebyggelse:



Kjøreveger:

- *Alle kjøreveger må fremgå av reguleringsplan med unntak av avkjørsel til tomter på inntil 20 meter fra eksisterende, regulert veg. Disse kan behandles uten dispensasjon eller krav om reguleringsendring med mindre det fremgår av reguleringsplanen at det ikke skal være veg helt frem til tomta.*
- *I tett regulerte felt kan det vurderes veg helt frem til den enkelte tomt. I områder der tomtene er regulert med stor avstand er det kun aktuelt med veg til felles parkeringsplass.*
- *Ved regulering av nye tomter bør plasseringen medføre maksimalt 80 meter ny kjøreveg i gjennomsnitt per tomt.*
- *Ved regulering av veg til eksisterende tomter bør ikke den samlede lengden av nye og eksisterende kjøreveger innenfor byggeområdets avgrensning på kommuneplankartet overstige 80 meter i gjennomsnitt per tomt.*
- *Det bør ikke reguleres adkomstveg på mer enn 100 meter til enkelttomter.*
- *Kommunen kan kreve at kjøreveglengde per tomt reduseres ytterligere der terrenget tillater det.*
- *Vegtraséen må ikke komme i konflikt med viktige hensyn som landbruks-/reindriftsinteresser, kulturminner/-miljøer, allmenn ferdsel, friluftsliv, landskap, naturverdier, eller samfunnssikkerhet*
- *Veger inn i åpne landskap med begrenset innsynsskjerming bør unngås.*
- *Veger bør ikke anlegges i myrterreng. Det kan gjøres unntak der det er nødvendig å krysse myr over kortere strekninger og dette kan gjøres uten*

vesentlige negative konsekvenser for myra eller endring av hydrologien i området. Det må fremgå av reguleringsplan hvordan dette skal håndteres.

- Kjøreveg bør planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 3 i henhold til normaler for landbruksveger. Der det er nødvendig å fravike standarden, for eksempel på grunn av hensyn til myr eller andre verdier i området, skal det fremgå av reguleringsplan hvilke konsekvenser dette får for valg av avløpsløsninger, byggemetoder og så videre.
- Areal til vegformål bør ikke fradeles grunneiendommen.



Gangveger og turveger:

- Her defineres gangveg som en tilrettelagt trasé for ferdsel til fots. Det kan foretas noe utjevning av terrenget slik at det er lettere å komme frem både til fots og med rullestol eller barnevogn. Formålet turveg kan benyttes dersom den tilrettelagte traséen også skal fungere som turveg for allmenheten.
- Nye gangveger som primært er adkomst til fritidsboliger, skal legges innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.
- Gangveg skal framgå av reguleringsplan. Dersom det ikke klart framgår av reguleringsplan hvor slik opparbeiding eventuelt er tillatt, kreves det reguleringsendring eller dispensasjon før tillatelse kan gis.
- Opparbeiding av gangveg er alltid søknadspliktig.
- Følgende krav stilles til opparbeiding av gangveg til fritidsboliger:
 - Traseen skal fortrinnsvis plasseres slik at den kan benyttes både som adkomst for flest mulig fritidsboliger i området, og som turveg som kan benyttes av allmenheten.
 - Lange gangveger til enkelttomter, eller parallelle gangveger i terrenget skal unngås.
 - Dekke i form av f.eks. grus eller flis kan legges med bredde inntil 1,5 meter.
 - Små utjevninger av terrenget kan gjøres der det er nødvendig for å bedre framkommelighet, men skal ikke medføre større fyllinger og skjæringer.
 - Traseen skal ikke grøftes, eller anlegges på en slik måte at den får negative konsekvenser for myr eller endrer hydrologien i området.



Adkomststier:

- Her defineres adkomststi som et oppgått tråkk i terrenget dannet bare ved ferdsel til fots frem til den enkelte fritidsbolig. Der stier går over spesielt bløte partier kan det være hensiktsmessig med en enkel form for opparbeiding for å skåne terrenget. Dette kan gjøres for eksempel med klopper eller ved å legge et dekke av flis eller grus direkte på terrenget.
- Adkomststi trenger ikke være innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse.
- Adkomststier trenger ikke framgå av reguleringsplan, men eventuelle begrensninger gitt i reguleringsplan utover de som er nevnt her, skal fortsatt gjelde.
- Opparbeiding av adkomststi til fritidsbolig er ikke søknadspliktig så lenge følgende krav overholdes:

- *Kun på spesielt bløte partier av stien der det er nødvendig for å skåne terrenget.*
- *Bredde inntil 70 cm*
- *Det skal ikke foretas noen form for utjevning av terrenget eller maskinell opparbeiding.*
- *Det skal ikke legges fiberduk og lignende.*
- *Det skal ikke benyttes motorredskap eller motorkjøretøy som omfattes av motorferdsellovens virkeområde. Bruk av mindre elektrisk trillebår for utkjøring av grus, klopper osv. er ikke søknadspliktig, men krever tillatelse fra grunneier.*
- *Traseen skal ikke grøftes eller anlegges på en slik måte at den får negative konsekvenser for myr eller endrer hydrologien i området.*

De samme retningslinjene bør legges til grunn ved dispensasjonsbehandling utenfor byggeområder.

2.2.3 Bestemmelser til enkeltområder i Resdalen

F1

Brøyting av Aaltoegeajnoeveien tillates kun til 539/49 (Røde kors).

Brøyting av Resheimveien tillates ikke.

F2 Hattan

Det tillates ikke fortetting med nye tomter utover det som allerede er regulert.

2.3 Sentrumsformål

I områder avsatt til sentrumsformål kan det reguleres til følgende formål; bolig, forretning/kjøpesenter, offentlig/privat tjenesteyting, grønnstruktur, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, samferdselsanlegg og næringsbebyggelse med unntak av lager og industri.

2.3.1 Fellesbestemmelser sentrumsformål Orkanger sentrum

2.3.1.1 Bebyggelse med fasade mot Orkdalsveien

Det er ikke tillatt med bolig i første etasje mot Orkdalsveien. Fasader mot Orkdalsveien skal være åpne med store vindusflater slik at de aktiviserer gaterommet. Det er ikke tillatt med utkrageringer som svalganger, balkonger og lignende mot Orkdalsveien. Bygninger skal plasseres i byggegrense der det er angitt.



Retningslinjer:

Det er viktig å bevare en byggelinje for opplevelsen av gateløpet.

2.3.2 Bestemmelser til enkeltområder, sentrumsformål

2.3.2.1 Sentrum nord (S1) Orkanger

Gesimshøyde kan være på minimum 8,5 og maksimum 9 meter, mønehøyde kan være min 11 meter og maksimum 11,5 meter. Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning langs Orkdalsveien.

2.3.2.2 Sentrumsgata (S2) Orkanger

Eksisterende trehusbebyggelse langs Orkdalsveien skal bevares. Fortetting kan skje i form av påbygg der det er kun første etasje mot Orkdalsveien, og nybygg/tilbygg der det er åpent mot Orkdalsveien eller i bakkant av eiendommen.

Ny bebyggelse innenfor området skal tilpasses i form og skala til eksisterende. Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning langs Orkdalsveien.

Ark og takopplett ut mot Orkdalsveien er ikke tillatt.

Minimum BYA er 60 prosent.

Det opprinnelige uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal videreføres og bevares.



Retningslinjer:

Planen vil ivareta toetasjes trehusbebyggelse for et avgrenset område langs Orkdalsveien på begge sider, da bebyggelsen er kulturhistorisk verdifull for stedet og har betydning for attraktivitet og trivsel på Orkanger. Mønehøyden på eksisterende bebyggelse varierer mellom cirka 8,5 til 11 meter. Ny bebyggelse må tilpasse seg dette.

2.3.2.3 Sentrum Øst (S3) Orkanger

Det er krav om samlet regulering for hele området.

Minimum 9 meter, maksimum 16 meter gesims/mønehøyde.



Retningslinjer:

Bebyggelsen skal trappes ned til maksimum 11 meter gesims/mønehøyde mot nord for å ivareta gode uteoppholdsareal for skolen og mot Rimiveien for tilpasning til bebyggelsen i sentrumsgata.

2.3.2.4 Sentrum Vest (S4) Orkanger

Det er krav om samlet regulering for hele området.

Minimum 9 meter, maksimum 11 meter gesims/mønehøyde.



Retningslinjer:

Flomveg skal ivaretas.

2.3.2.5 Bårdshaugsvingen (S5) Orkanger

Det er krav om samlet regulering for hele kvartalet, inkludert parken.

Minimum 9 meter, maksimum 11 meter gesims/mønehøyde.

2.3.2.6 Sentrum Sør (S6) Orkanger

Det er krav om samlet regulering for hvert delområde; henholdsvis Skysstasjonen, Litjgårdsveien Vest og Øst, Franslykkja Vest, Franslykkja Øst, Sandenveien, Mælaveien Vest og Mælaveien Øst.

Minimum 9 meter maksimum 16 meter gesims/mønehøyde.

2.3.2.7 Fannrem sentrum

Det er ikke tillatt med bolig i første etasje ut mot Orkdalsveien. Fasader mot Orkdalsveien skal være åpne med store vindusflater slik at de aktiviserer gaterommet. Det er ikke tillatt med utkrageringer som svalganger, balkonger og lignende mot Orkdalsveien. Bygninger skal plasseres i byggegrense der det er angitt.

2.3.2.8 Grefstad (S8) Meldal

Før området kan bebygges kreves ny reguleringsplan. Det settes et minstekrav til utnyttning på minimum 2 boenheter per daa.

2.3.2.9 Meldal sentrum (S9)

Etablering av nye boenheter i første etasje er tillatt.

2.4 Kjøpesenter

Minimum ti prosent av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal. Før kjøpesentrene kan utvides må det foreligge godkjent detaljplan som også omfatter tilhørende atkomst, gang/sykkelatkomster og grønnstruktur. Til detaljplanen skal det knyttes rekkefølgebestemmelser om utbygging av infrastruktur som adkomst, gang/sykkelveg og grønnstruktur, eventuelt skal det foreligge utbyggingsavtale med kommunen om det samme.

2.5 Fritids- og turistformål (pbl § 11-10, punkt 2)

2.5.1 Krav om reguleringsplan for campingplasser

Nye områder kan ikke tas i bruk uten at de inngår i reguleringsplan.

2.5.2 Unntak fra søknadsplikt for parsellerte campingplasser med godkjent situasjonsplan

Campingplasser som er parsellert i samsvar med teknisk forskrift § 11-6, 7.ledd bokstav c kan få godkjent situasjonsplan som viser campingenheter på inntil 75 m² med 4 meters avstand. Når slik situasjonsplan er godkjent kan campingenheter bebygges i samsvar med teknisk forskrift § 11-6, 7.ledd bokstav a og b uten forutgående byggesøknad. Campingplasser har ansvaret for at regelverket for campingenheter overholdes.

2.6 Næringsbebyggelse (N)

Ved tiltak i allerede regulerte områder, og ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal følgende legges til grunn:

Bygningers høyde skal tilpasses og trappes ned mot tilgrensende boliger for å bidra til at næringsbygg ikke får en dominerende virkning.

Det skal i næringsområdene avsettes og opparbeides grønne områder med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å skape nødvendig buffer, skjerming mot innsyn og dempe fasader.



Retningslinjer:

- *Utelagring som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.*
- *Opparbeidede grønne områder er viktigst ut mot offentlig veg, turområder og på uteoppholdsarealer for ansatte.*
- *Demping av fasader bør blant annet skje med treplanting.*
- *Grønne områder må vises på situasjonsplan og være opparbeidet før ferdigattest.*

2.6.1 Bestemmelser for enkelte områder

2.6.1.1 Grønøra øst nord for rundkjøringa (N1), samt sør for Havneveien og vest for Grønørveien (N3), og Grønøra Vest (N2)

Industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet er tillatt.



Retningslinjer:

- *Beverting, hotell/overnatting, kontor ut over egen virksomhet, vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.*

2.6.1.2 Grønøra øst, øst for Grønørveien (N5)

Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor er tillatt.



Retningslinjer:

Beverting, hotell/overnatting, vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.

2.6.1.3 Furumoen, nåværende og framtidig (N4)

Området kan bare bygges ut for industri-/lageretablering med behov for stort, sammenhengende areal.

Før det gis tillatelse til nye tiltak som innebærer trafikkøkning, skal krysset mellom E39 og Havneveien minimum være utbedret i tråd med reguleringsplan vedtatt 19.06.2019.

2.6.1.4 Næringsareal øst for Thamshavn (N6)

Industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet er tillatt. Forretninger for plasskrevende varer og detaljhandel med bruksareal på minimum 1500 kvm. per virksomhet kan tillates når Laksøra og Beitøra er ferdig utbygd. Kjøpesenter er ikke tillatt.

For plasskrevende varer og detaljhandel på minimum 1500 kvm. per virksomhet, vil de samme bestemmelsene som for Laksøra og Beitøra gjelde.

2.6.1.5 Mosøyan (N7)

Før Mosøyan kan bygges ut, må det bygges gang- og sykkelveg langs fv. 65.

2.6.1.6 Ustmarka (N8)

Før næringsområdet kan bygges ut må det være etablert ny Utsjårsveg.

Gjennom regulering av næringsområdet må adkomst til boligområdet sikres.

2.7 Idrettsanlegg

Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet kan tillates med hjemmel i kommuneplanen.

Bygde konstruksjoner skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.

Ved vesentlig utvidelse av anlegg, veier, parkering og annet fellesareal er det krav om detaljregulering.

2.8 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr. 2)

2.8.1 Kombinert formål forretning/næringsbebyggelse

Det skal i disse områdene reguleres inn grønne områder med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å ivareta miljøhensyn, estetikk og trivsel.



Retningslinjer:

Retningslinjer for næringsformål gjelder tilsvarende for kombinert formål forretning/næringsbebyggelse.

Maksimum BYA er 85 prosent (gjelder også eldre reguleringsplaner)

2.8.1.1 Laksøra og Beitøra (BKB1)

I området tillates lettere industri, håndverk, lager, energistasjon, vegserviceanlegg, bevertning, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer. Plasskrevende varer er:

- Biler, motorkjøretøy og fritidsbåter, og tilhørende utstyr
- Landbruks- og anleggsmaskiner
- Trelast og byggevarer
- Planteskole/hagesenter
- Hvitevarer og brunevarer
- Møbler

Det tillates også etablering av detaljhandel med bruksareal på minimum 1500 kvm. per virksomhet. Bruksareal (BRA) til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lager som er tilgjengelig for publikum, spiserom/kantine og kontor til egen virksomhet. Areal til lager, parkering og varelevering regnes ikke med.

Fremkommelighet for myke trafikanter må sikres i reguleringsplan før forretninger kan tillates.

2.8.2 Vindkraftanlegg

For utbygging av vindkraft forutsettes utbygging å skje i henhold til konsesjon gitt etter energiloven. Tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdene skal ikke gis.

2.8.2.1 Svarthammaren

Området bør ikke bygges ut før Stortinget har vedtatt en strategi for hvordan framtidens energibehov skal løses, og hvor mye landbasert vindkraft som må bygges ut. I en større geografisk målestokk bør det også vises at Svarthammaren er av de mindre verneverdige og konfliktfylte naturområdene som er aktuelle for vindkraftutbygging.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2 og §11-10)

3.1 Havn

Etablering av kai, brygge og andre konstruksjoner krever reguleringsplan med mindre tiltaket er av mindre karakter som kan utredes gjennom byggesaksbehandling.

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

Underformål er naturområder, turdrag, friområder, parker og blågrønn struktur.

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Naturområdene skal forvaltes ut fra naturverdier. Friområdene skal forvaltes med hensyn til at allmennheten skal benytte seg av dem til friluftsliv og rekreasjon.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (pbl§11-7 nr. 5 og §11-11)

5.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- friluft- og reindriftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring.



Retningslinjer:

- Nye tiltak bør tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved tradisjonell byggestil i størst mulig grad videreføres.
- Garasjer for biler på landbrukseiendommer inngår i stedbunden næring.

5.2 Unntak fra byggeforbudet for mindre tiltak

Søknad om mindre tiltak som er unntatt ansvarsrett etter byggesaksforskriften § 3-1, som for eksempel tilbygg, garasjer, uthus, boder og lignende på bebygde nærings-, bolig- og fritidseiendommer tillates, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet. Det samme gjelder mindre fasadeendringer og tiltak som er unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften § 4-1. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.



Retningslinjer:

Retningslinje for dispensasjon fra byggeforbudet for fradeling til og oppføring av nye boliger:

Kommunen har en positiv holdning til spredt boligbygging for å opprettholde bosetting i grendene. Dette gjelder tidligere Meldal, Snillfjord og Agdenes kommuner, samt grendene i tidligere Orkdal kommune.

Følgende kriterier legges til grunn for lokalisering og utforming:

- *Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket eller overflatedyrket mark, og i størst mulig grad heller ikke på dyrkbare arealer.*
- *Etablering av nye boliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, nyere tids kulturminner og/eller kulturlandskap.*
- *Trygg skoleveg skal legges til grunn ved vurdering.*
- *Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.*
- *Boligeiendommer skal ha et maksimalt areal på 2,0 daa*

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

6.1 Generelle bestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6.1.1 Generelle bestemmelser for sjøområdene

Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven og ev. forurensingsloven.

Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, må varsles slik at de kan vurdere tiltak med henblikk på undersjøiske kulturminner.



Retningslinjer:

Det er uavhengig av underformål tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjø.

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 meter i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verdier kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Det kan settes krav til utredning av naturmangfold, samfunnssikkerhet med hensyn på flom, skred- og ras og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og på sjøen/i vassdraget.

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

6.1.2 Brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og innsjøer

6.1.2.1 Etablerte brygger

Etablerte brygger kan bygges om, rives og gjenoppbygges uten krav om reguleringsplan dersom tiltaket ikke medfører utvidelse.

6.1.2.2 Nye brygger

Nye brygger og flytebrygger kan bare oppføres i områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for dette.

Flytende badebrygger på maksimum 2 x 3 meter som tas opp av sjø/innsjø i vinterhalvåret, og som er tilgjengelig for allmennheten, er unntatt fra plankrav.

Ved regulering gjelder følgende krav:

- Brygger og flytebrygger skal etableres som fellesanlegg.
 - Isopor eller annet materiale som går i oppløsning i sjø, er ikke tillatt som flyteelement på brygger og utriggere.
 - Enkeltbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.



Retningslinjer:

- *Det er ikke tillatt å etablere levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen/flytebryggen.*
- *Brygge/flytebrygge som bare skal betjene en eiendom/fritidseiendom kan bare tillates dersom eiendommen er bebygd med bolig/fritidsbolig, og ligger mer enn 500 meter fra bilveg, andre boliger, fritidsboliger og fellesanlegg.*
- *Flytebrygger som ikke inngår i reguleringsplan skal ha maks. lengde 6 meter og bredde 2,4 meter.*

6.2 Ferdsl, farleder, fiske, akvakultur, natur- og friluftsområder (§ 11-7 nr. 6)

Innenfor disse områdene gis det adgang til etablering av akvakulturanlegg hvis det blir innvilget konsesjon. Ved lokalisering av akvakulturanlegg skal det spesielt tas hensyn til vassdrag med anadrome fiskeslag, naturressurser i sjø og skipstrafikk. Ved etablering av akvakulturanlegg skal forholdene til gyteområder for fisk og til sårbare og nær truede dyre- og plantearter vurderes spesielt, og etablering bør unngås der slike interesser er kjent.

6.3 Ferdsl, farleder, fiske, natur- og friluftsområder

Akvakulturanlegg for fisk tillates ikke etablert. Akvakultur for skjell og vannlevende planter kan tillates.

6.4 Akvakultur

Lokaliteter der det er gitt konsesjon for akvakultur, er vist på plankartet. Søknad om nyanlegg innenfor disse områdene eller endring av dagens konsesjon, må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling.

6.5 Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmennhetens bruk av området. All aktivitet skal ta hensyn til lek og badeliv.

6.6 Havneområde i sjø

I havneområdene i sjø tillates ikke tiltak og aktivitet som vanskeliggjør manøvrering av fartøy og skipstrafikk. Etablering av kai, brygge og andre konstruksjoner krever reguleringsplan med mindre tiltaket er av mindre karakter som kan utredes gjennom byggesaksbehandling.

6.7 Småbåthavner – nåværende og fremtidige

Småbåthavner – nåværende og fremtidig (§11-7 nr.6)

Før etablering av småbåthavn og ved utvidelse av eksisterende småbåthavn skal det utarbeides reguleringsplan.

Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum ti båtplasser og det bør være minst en gjesteplass per ti båtplasser for allmenn benyttelse. Gjesteplass skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelig.

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Båthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag, skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.



Retningslinjer:

I detaljreguleringsplan skal det redegjøres for:

- a) Hvordan lokalsamfunnets behov for båtplasser ivaretas.*
- b) Hvordan etableringen vil medvirke til avvikling av eksisterende enkeltbrygger og båtfester i tiliggende områder (strekninger).*
- c) Hvordan utbyggingen kan gi økt allmenn tilgjengelighet til strandsonen i disse områdene.*
- d) Hvordan parkering og tilhørende landareal etableres og sikres.*
- e) Hvordan tilfredsstillende elektrisitetsforsyning, løsninger for renovasjon, farlig avfall, vann- og avløp etableres og sikres.*
- f) Ladepunkter for elektriske båter*

6.8 Drikkevann

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften.

7 Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6)

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (pbl 11-8, 3. ledd, bokstav a)

7.1.3 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann

Drikkevannshensyn skal være overordnet alle andre samfunnshensyn innenfor hensynssonen. Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilden. Tiltak etter pbl § 1-6 er ikke tillatt, med mindre det har med drikkevannsforsyningen å gjøre. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannsforsyningen gjelder.

7.1.4 Geoteknisk stabilitet

7.1.4.2 Fare for kvikkleire

Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas.

7.1.5 Faresone skytefelt – militær virksomhet

Sonen viser Forsvarets skyte- og øvingsfelt. Det kan ikke etableres faste anlegg i sjøen.



Retningslinjer:

Områdene kan fortsatt brukes til sivil aktivitet som farled, fiske og friluftsliv, men ikke samtidig med militær aktivitet. Sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

7.1.6 Faresone høgspenningslinjer

Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse for regelmessig opphold av personer nærmere eksisterende kraftlinjer (senterlinje) enn:

- 420 kV 75 meter
- 300 kV 60 meter
- 132 kV 45 meter
- 66 kV 30 meter
- 1-22 kV 10 meter

Byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning 22 kV og mer, skal være minimum 6 meter fra senterlinje i forhold til bebyggelse for opphold av personer. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

7.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

7.2.3 Hensynssone kulturmiljø (H570)

I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet dersom den er vesentlig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

Bestående, bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk/proporsjoner, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Ved utbedring, reparasjon eller eventuell gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende.

7.2.4 Hensynssone landbruk (H510)



Retningslinjer:

Dette er arealer som kan være egnet for mottak av matjord når det er aktuelt å flytte matjord fra utbyggingsarealer. Søknader om nydyrking skal behandles på vanlig måte.

7.2.5 Hensynssone reindrift (H520)



Retningslinjer:

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av nye reguleringsplaner og søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindriften. Innenfor hensynssonen innebærer dette at det ikke skal fortettes med nye hyttetomter, fradeles tilleggsarealer til eksisterende tomter, eller bygges nye veger. Innenfor byggeområder kan regulerte tomter fradeles og bebygges, og veger som inngår i vedtatt reguleringsplan kan bygges. Veger skal ikke brøytes.