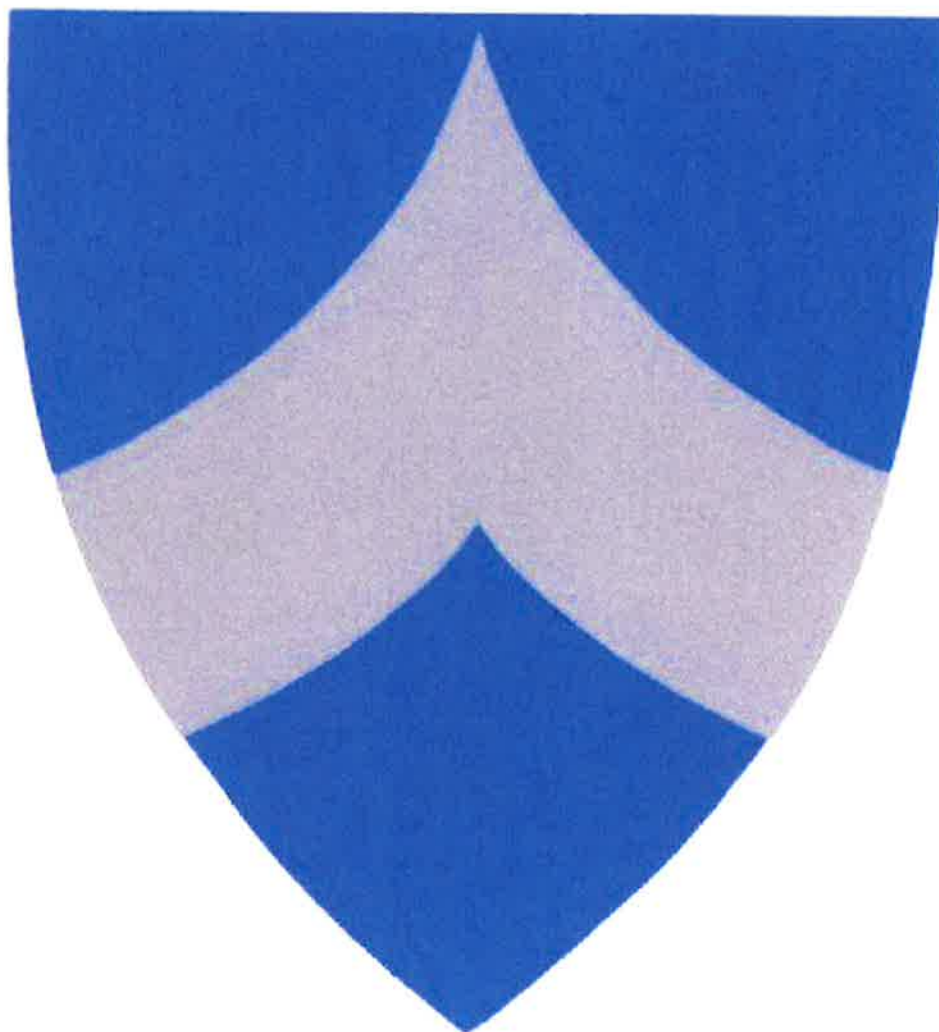


Bestemmelser og Retningslinjer for Kommuneplanens arealdel 2009 – 2021



Gratangen 7.4.2010

Behandlet i Formannskapet: 21.4.2010 Sak 10/22

Vedtak i Kommunestyret: 22.4.2010 Sak 10/25

Steinar Nygård/Erlis Anderzén



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR GRATANGEN KOMMUNE 2009 - 2021

BESTEMMELSER Sammen med arealplankartet utgjør bestemmelsene et juridisk dokument. Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-4, annet ledd Kommuneplanen 2009 - 2021 gjelder fram til vedtak om ny kommuneplan. Alle vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommune planens arealdel 2009-2021.	RETNINGSLINJER Retningslinjer er av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak, men kan gi visse føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser. Opplysende merknader er viktige forhold som må ivaretas i forhold til tilliggende sektorlovverk og Pbl generelt.
1. BYGGEOMRÅDER	
Planbestemmelser Plankrav <i>Jfr. Pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav a)</i> I områder avsatt til byggeområder (boligområdene, industriområdene og fritidsområdene) kan det ikke settes i verk søknads- og meldepliktige tiltak som nevnt i Pbl § 93, før området inngår i godkjent reguleringsplan. <i>Jfr. Pbl § 20-4 pkt. b).</i> Bestemmelser for fritidsbebyggelse Innefor områder for fritidsbebyggelse skal bebyggelsen for hver byggetomt samla ikke overstige bruksareal (BRA) på 120 m2, oppføres i 1 etasje, og med maks 3 bygninger (hovedhus, uthus og anneks). Tomtestørrelse kan være inntil 1 dekar Barn og unges interesser <i>Jfr. Pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav b) og d)</i> I nye boligområder skal det avsettes felles areal eller offentlig tilrettelagt uteareal. Lekearealer skal ha god kvalitet og gi rom for selvstendig lek. Områdene skal ha solrik beliggenhet, være skjermet mot vind og tilfredsstillende belyst. Arealene skal videre være skjermet mot støy, annen forurensing, ras, flom og annen helsefare, samt være skjermet mot trafikkarealer. Terreng brattere enn 1:3 regnes ikke som lekeareal.. Lekeplasser og friområder skal ferdigstilles samtidig med vei, vann, avløp og ute belysning. Rekkefølgebestemmelse <i>Jfr. Pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav d)</i> Anlegg for vei (herunder gang- og sykkelveg eller fortau), vann, avløp og tilstrekkelig ute- belysning skal ferdigstilles før boliger kan føres opp.	Retningslinjer Generelt for byggeområdene: Jord- og skoglov gjelder for areal avsatt til framtidige byggeområder, inntil det foreligger godkjent reguleringsplan.. Avgrensningen av områdene i plankartet er omtrentlig og må vurderes i forhold til blant annet terreng- formasjon, bygninger og veg. Behovet for veg blir en viktig del av vurderingen når tiltaket skal behandles som reguleringsplan. Det kan gis tillatelse etter søknad for driftsbygning i primærnæring jord, skog, reindrift og fiske i områder ovenfor tregrensa samt i områdene HF 1, HF 2, HF 3. Nye tiltak i strandsone skal etableres og utformes slik at allmennhetens ferdsel sikres fram til og langs sjøen. Biologisk mangfold og landskap skal tas vare på, jfr. Pbl §20-4, 2.ledd b og e Barn og unges interesser – utfoldelsesmuligheter Leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal dokumenteres samtidig som boliger og veier planlegges Dispensasjon fra plankrav og begrepet større bygge- og anleggstiltak, Pbl § 23 Det bør kunne gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for inntil 2 boliger eller fritidsbygninger i gruppe eller bygninger under 500 m2 samla BRA dersom forholdene ligger til rette for det. Den samme definisjonen skal gjelde på begrepet større bygge- og anleggstiltak etter Pbl § 23. Fare/beredskap Fare knyttet til flom, ras, skred og annen risiko, skal vurderes i alle søknadspliktige tiltak. Her benyttes risikovurderingsskjema utgitt av Fylkesmannen i Troms. Hvis det oppstår tvil om at områder kan være spesielt utsatt, kan kommunen nekte tiltak inntil tiltakshaver har dokumentert at det ikke foreligger fare. Ved utarbeidning av reguleringsplan skal Risiko- og sårbarhetsanalyse før fareområder utføres.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR GRATANGEN KOMMUNE 2009 - 2021

2. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder)	
	Definisjon av LNF-områder: Områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring og annen primærnæring, naturopplevelse og fritidsformål.
3. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING	
Planbestemmelser	Retningslinjer
Plankrav <i>Jfr. Pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav a)</i> I områder som vist i NGU rapport nr 88.146 kan det være aktuelt å åpne masseuttak. Før tiltak iverksettes skal området inngå i reguleringsplan.	Område for råstoffutvinning Søknad om uttak ut over husbehov på 150m ³ til kommersiell utnyttelse bør regnes som område for råstoffutvinning med plankrav etter Pbl § 23. For mindre uttak kreves lokalisering fortrinnsvis til eksisterende uttak. Krav til reguleringsplan Planen skal inneholde en uttaksplan og avslutningsplan med fotomontasje av tiltaket og med bestemmelser for bl.a.: omfang, uttaksretning, etappevis drift, støy, støv, sikring, deponering, avslutning, revegetering og etterbruk.
5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
Planbestemmelser	Retningslinjer
	Bruk og vern av Sjøområder for Natur, Friluftsliv, Fiske og Ferdsl (NFFF-områder) Omfatter områder i sjø som knytter seg til natur- og friluftsområder, samt områder for sjøveis ferdsel og fiske. Byggningsmessige anlegg, herunder akvakulturanlegg som er med på å forringe områdets kvalitet eller er til hinder for ferdsel tillates ikke. Utfylling av sjø og uttak av masse/sprenging i 100 m sone langs sjø og 50 m sone langs sjø og vassdrag, skal unngås. Det skal ikke tillates terrengavvik på mer enn 0,5 m. For tiltak i og langs sjø, vises det også til "Kystsoneplan for Gratangen" Bruk og vern av vassdrag Det skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag. Bredden av kantsonen vil variere innad og mellom vassdrag, men bør minimum være 30 meter.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR GRATANGEN KOMMUNE 2009 - 2021

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Planbestemmelser	Retningslinjer
	<p>Farleder Det må ikke etableres anlegg eller installasjoner som kan være til hinder eller til fare ved ferdsel langs farleder. Tekniske installasjoner eller anlegg må ikke legges i eller opp til hvit sektor som vist på sjøkartet</p> <p>Havner Det må ikke etableres oppdrettsanlegg eller andre anlegg som kan hindre ferdsel i havneområder.</p>

BESTEMMELSER UAVHENGIG AV FORMÅL

Planer som fortsatt skal gjelde

Alle regulerte områder som er digitalisert og vist i arealplankartet som "Områder som er unntatt fra rettsvirkning fordi tidligere plan mv. fortsatt skal gjelde" er områder som det foreligger eksisterende og godkjente reguleringsplaner for, og skal fortsatt gjelde.

Forbud mot fritidsbebyggelse

Jfr. Pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav e)

I følgende områder er det ikke tillatt å føre opp fritidsboliger:

- Over tregrensa 500 m.o.h.
- Avsatte områder HF 1, HF 2, HF 3.

Restriksjoner i 100m beltet fra vassdrag

Jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav f)

For angitte områder i plankartet markert som

restriksjonsområder langs vassdrag, gjelder forbud mot oppføring av boliger eller fritidsboliger i en avstand på 100 meter fra vassdragets strandlinje målt i horisontalplanet ved gjennomsnitts flomvannsstand.

Jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav f)

I regulerte områder, byggeområder og langs vassdrag skal byggegrensen være minimum 30 m ved gjennomsnitts flomvannsstand.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Kulturminneloven

Arealbruken er ikke avklart i forhold til kulturminneloven. Etter kml §§8 og 9 plikter tiltakshaver å undersøke om et utbyggingstiltak kan virke inn på automatiske fredete kulturminner. Områder som i arealplankartet er vist som områder som skal båndlegges etter kulturminneloven, skal det utarbeides reguleringsplan for.

Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes til kulturminnemyndighetene omgående, jfr. Lov om kulturminne av 1978 § 8.

Forholdet til kulturminnemyndighetene:

Områdene avsatt i planen er ikke formelt avklart eller frigitt av kulturminnemyndighetene. Det betyr at det ikke kan bebygges eller gjennomføres tiltak før Sametinget og Troms Fylkeskommune, kulturetaten har gitt sitt samtykke eller frigitt planen.

Jordloven og skogloven

Innenfor byggeområdene skal jordlovens §§ 9 og 12, gjelde uavkortet inntil det foreligger godkjent reguleringsplan. (Kommunestyret skal fatte særskilt vedtak om dette etter jordlovens § 2, 3 ledd.)

Det skal utarbeides egen sektorplan for landbruket i Gratangen.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR GRATANGEN KOMMUNE 2009 - 2021

Vegmyndighetene:

Plassering av bygg langs veg og avkjørsler fra Riks- og Fylkesveg er ikke avklart i planen. Dette innebærer at alle saker som berører disse forhold, må avklares med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.

Generell byggegrense ved veg

Riksveg Min. 50 meter fra vegens senterlinje
--

Fylkesveg Min. 15 meter fra vegens senterlinje
--

Hovedveger skal gi god fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikk. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler. Langs E6 håndheves en meget streng holdning til avkjørsler, langs Rv 825 en mindre streng holdning, langs Fv 141 en mindre streng holdning og langs Fv 142 en lite streng holdning. Langs kommunale veier er det lite streng holdning.

Statens vegvesen kan dispensere fra disse avstandskravene dersom forholdene tilsier det.

DISPENSASJON

Det faste utvalg for plansaker i Gratangen kommune kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra planen jfr. Pbl av 1.7.2009 § 19. I plan og bygningsloven § 19-2 heter det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Før det gjøres vedtak skal blant annet fylkeskommunen og statlig myndighet hvis saksområde blir direkte berørt være gitt mulighet til å uttale seg.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.