

KOMMUNEPLANENS AREALDEL ROAN KOMMUNE 2019-2030



Foto: Joar Hauknes

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Utlagt til offentlig ettersyn i perioden 29.04.19-09.06.19

Vedtatt av Roan kommunestyre 20.06.19, sak 49/19

Innhold

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Generelle bestemmelser, jf. pbl. § 11-9 | 3 |
| 1.1 | Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1 | 3 |
| 1.2 | Innhold i utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 11-9 nr. 2 | 4 |
| 1.3 | Krav til tekniske løsninger, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 | 4 |
| 1.4 | Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4 | 5 |
| 1.5 | Utnyttelse, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 | 5 |
| 1.6 | Natur og miljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 | 6 |
| 1.7 | Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 7 | 6 |
| 1.8 | Forhold som skal belyses i videre reguleringsarbeid, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 | 7 |
| 2 | Hensynssoner jf. pbl. § 11-8 | 9 |
| 2.1 | Sikrings-, støy- og faresoner, jf. pbl. § 11-8 a) | 9 |
| 2.2 | Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. pbl. § 11-8 c) | 10 |
| 2.3 | Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, jf. pbl. § 11-8 d) | 11 |
| 2.4 | Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, jf. pbl. § 11-8 f) | 11 |
| 3 | Bebyggelse og anlegg | 12 |
| 3.1 | Generelt | 12 |
| 3.2 | Boligbebyggelse | 12 |
| 3.3 | Fritidsbebyggelse | 13 |
| 3.4 | Næringsbebyggelse | 14 |
| 3.5 | Råstoffutvinning | 15 |
| 3.6 | Andre typer bebyggelse | 15 |
| 3.7 | Kombinerte bebyggelse og anleggsformål | 15 |
| 4 | Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – LNF(R) | 16 |
| 4.1 | Landbruksbebyggelse | 16 |
| 4.2 | Spredt boligbygging i LNF(R)-områdene | 17 |
| 5 | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 17 |
| 5.1 | Farled | 18 |
| 5.2 | Småbåthavn | 18 |
| 5.3 | Fiske | 18 |
| 5.4 | Akvakultur | 19 |
| 5.5 | Friluftsområde i sjø og vassdrag | 19 |
| 5.6 | Kombinert formål friluftsliv- og naturområde i sjø og vassdrag (FN) | 19 |
| 5.7 | Kombinert formål fiske-, ferdsel-, friluftsliv- og naturområde i sjø og vassdrag (FFFN) | 19 |

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Kommuneplanens arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 20.06.19 er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6, rettslig bindende for all arealdisponering i Roan kommune.

I dette dokumentet er rettslig bindende bestemmelser nummerert og markert med heltrukket rød ramme. Retningslinjer er punktmerket og markert med stiplet grønn ramme. Retningslinjene er ikke rettslig bindende, men skal være veiledende ved behandling av enkeltsaker.

1 Generelle bestemmelser, jf. pbl. § 11-9

1.1 *Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1*

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven eller for tillatelser gitt etter akvakulturloven.

1.1.1 **Krav om reguleringsplan**

Det skal foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til søknadspiktige tiltak nevnt i pbl. § 20-1 i områder for bebyggelse og anlegg inklusive underformål.

I tillegg skal det kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere dokumentasjon, vurdering eller avklaring.

1.1.2 **Unntak fra krav om reguleringsplan**

Det kreves **ikke** reguleringsplan i tidligere bebygde områder for bolig- og fritidsbebyggelse, i byggeområde boligbebyggelse B1, B2, B3 og B4, i byggeområde fritidsbebyggelse BFR3, i byggeområde fritidsbebyggelse, naust eller i område avsatt til småbåtanlegg eller småbåthavn.

Byggebestemmelsene i kap. 0 og 5.2 må følges.

• **Retningslinjer for utarbeidelse av forslag til reguleringsplan**

Bestemmelsene i kap. 0 er veiledende for bolig- og fritidsbebyggelse.

Tomtestørrelsen bør ikke overstige 2 daa for boligbebyggelse og 1 daa for fritidsbebyggelse.

1.2 Innhold i utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 11-9 nr. 2

Med hjemmel i pbl. §§ 17-2 og 17-3 kan utbyggingsavtaler brukes der det er nødvendig å sikre at utbygging skjer i samsvar med intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel og areadel og/eller reguleringsplaner. I forbindelse med realisering av byggeområder der det er behov for offentlig teknisk infrastruktur og andre samfunnstjenester, bør det inngås utbyggingsavtaler som klart definerer ansvarsforhold og kostnadsfordeling mellom partene. Berørte grupper og interesser skal sikres medvirkning.

1.2.1 Avklaring av behov for utbyggingsavtale

Behovet for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, før 1. gangs behandling av reguleringsplan, og legges ut på høring sammen med plan og følger denne til endelig behandling i kommunestyret.

1.2.2 Formålet med utbyggingsavtale

Sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles lekeområder, parkeringsanlegg og friområder som kreves for å realisere reguleringsplanen.

1.3 Krav til tekniske løsninger, jf. pbl. § 11-9 nr. 3

For opparbeidelse av vei, vann og avløp gjelder kravene i pbl. § 18-1 med følgende tillegg:

1.3.1 Vann og avløp

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg der dette er utbygd.

Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for spredt bebyggelse og fritidsbebyggelse etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.

Alle reguleringsplaner skal inneholde en beskrivelse av vannforsyning og avløpshåndtering.

1.3.2 Vei

Avkjørselstillatelse fra offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.

Veier skal tilfredsstille Statens vegvesens veinormaler.

1.3.3 Energi

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og/eller utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Alle reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser som sikrer energieffektivitet og begrenser energibruk.

1.4 *Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4*

Rekkefølgekravene skal sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur før områder tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen.

1.4.1 Rekkefølge

I områder avsatt til byggeformål kan ikke ytterligere tiltak etter pbl. § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, vei, vann- og avløpsnett og grønnstruktur er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan. Videre må avkjørsel fra offentlig vei være godkjent av veimyndigheten.

1.4.2 Byggeområde med krav om konsekvensutredning

I område BFR₃ kan ikke tiltak igangsettes før snøskredfare er avklart

1.5 *Utnyttelse, jf. pbl. § 11-9 nr. 5*

Krav til utnyttelse omfatter byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder krav til universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser og parkering.

1.5.1 Byggegrense

Langs fylkesvei følger byggegrensen Statens vegvesens bestemmelser, og langs kommunal vei er byggegrensen 15 m.

Langs vann og vassdrag vist med flate i kartbase N50 er byggegrensen 50 meter og langs bekker og elver vist med strek i kartbase N50 er byggegrensen 20 meter.

Under henvisning til differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er byggegrensen 30 meter fra sjø i byggeområde avsatt til **boligbebyggelse**. Tilsvarende grense for tomtefradeling er 25 meter.

I områder avsatt til **naustbebyggelse** skal byggegrense følge eksisterende bebyggelse og fradeling med grense mot sjø tillates.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp er 4,0 meter.

1.5.2 Uteoppholdsareal

Det stilles krav om minst 100 m² uteoppholdsareal per boenhet, med en bredde på minimum 7 m.

1.5.3 Parkering

Boliger skal ha minimum 1 parkeringsplass per boenhet under 75 m² og minimum 2 parkeringsplasser per boenhet over 75 m².

Kontor og forretninger skal ha minimum 20 parkeringsplasser per 1000 m².

Industri- og lagerbebyggelse skal ha minimum 10 parkeringsplasser per 1000 m².

Småbåthavn skal ha minimum 2 parkeringsplass per 5 plasser for fritidsbåter og 1 parkeringsplass per plass for utleiebåter. Kravet gjelder ikke for gjesteplasser eller for småbåthavner på øyene.

1.6 Natur og miljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Det kan stilles krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

1.6.1 Naturmangfold

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved all saksbehandling

1.6.2 Friluftsliv

Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger.

1.6.3 Kantvegetasjon

Kantvegetasjon langs vann og vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes for å redusere avrenning og erosjon, jf. vannressursloven § 11.

1.6.4 Bekkelukking

Av hensyn til biologisk mangfold og økt nedbør tillates ikke bekkelukking.

1.6.5 Landskap

Ny bebyggelse skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk, samt ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging.

1.7 Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 7

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner fra den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden brukes for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

1.7.1 Kulturmiljø og kulturminner

Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete samiske eller andre kulturminner. Kulturminneloven (kml.) gjelder uavkortet i hele planområdet.

Alle dispensasjonssaker skal forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

1.7.2 Kulturminner eldre tid

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Trøndelag fylkeskommune og Sametinget omgående, jf. kml. § 8 annet ledd.

1.7.3 Kulturminner nyere tid

Vesentlig endring eller riving av bebyggelse fra før 1850 skal oversendes Trøndelag fylkeskommune ved seksjon for kulturminner for uttalelse, jf. kulturminneloven §25.

- **Kulturminner**

I all saksbehandling skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning.

Bygninger og anlegg som kommunen anser som verneverdig tillates ikke revet, og kommunen forbeholder seg retten til å be fylkeskommunen om uttalelse ved vesentlig endring av slike bygninger.

- **Estetikk**

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal gis en god estetisk utforming og utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den eksisterende byggeskikken.

1.8 Forhold som skal belyses i videre reguleringsarbeid, jf. pbl. § 11-9 nr. 8

For enkelte av de avsatte byggeområdene er dagens kunnskapsgrunnlag mangelfullt. Det skal derfor gjennomføres konsekvensutredning før regulering. Det må tas høyde for at avgrensning og omfang av tiltakene kan bli redusert som følge av utredningene.

1.8.1 Krav om konsekvensutredning

For områder spesifisert i Tabell 1 stilles det krav om konsekvensutredninger før regulering.

Tabell 1 Byggeområder med krav om konsekvensutredning før regulering

| Område-ID | Sted | Utredningskrav |
|-----------|------------|-------------------------|
| B5 | Hofstad | Snøskredfare |
| BFR1 | Grønningen | Snøskredfare |
| BFR2 | Oterhaugen | Marin leire |
| BN3 | Joskjør | Flomfare og marin leire |
| BKB1 | Bessaker | Snøskredfare |

1.8.2 Samfunnssikkerhet

Før høring av reguleringsplaner må det dokumenteres at det planlagte tiltaket vil ha tilstrekkelig sikkerhet mot flom, skred og havnivåstigning både i anleggsfasen og permanent, jf. krav i TEK 17 kap. 7. Videre må det gå fram at faren for flom- og skredskader for omkringliggende areal ikke vil øke som følge av tiltaket.

Dersom det er nødvendig med risikoreduserende tiltak, må det sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare innenfor akseptable miljømessige og økonomiske rammer.

1.8.3 Universell utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser om universell utforming.

Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med god adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

1.8.4 Hensynet til barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal vurderes i alle plansaker

1.8.5 Folkehelse

Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plansaker, herunder også trafiksikkerhet.

- ***Retningslinjer for vurdering av barn og unges oppvekstvilkår***

I nye byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider.

Det skal påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.

2 Hensynssoner jf. pbl. § 11-8

For å øke lesbarheten er kun de viktigste hensynssonene vist i plankartet. Det er ikke utarbeidet temakart, men oppdaterte hensyn kan finnes i flere kartløsninger, blant annet: atlas.nve.no, geo.ngu.no, www.sehavnivå.no og kilden.skogoglandskap.no.

Det er ikke gjennomført kvikkleirekartlegging i kommunen. Kommunens bebygde arealer ligger imidlertid under marin grense, og det må derfor påregnes kvikkleire i marine avsetninger.

2.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. pbl. § 11-8 a)

Ubebygde uregulerte byggeområder i planen ligger utenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred der det ikke er angitt krav om konsekvensutredning ved regulering. *Aktsomhetsområdene for skred* er å betrakte som hensynssoner for skredfare og må konsulteres før ny bebyggelse på allerede bebygde eiendom, eiendom i LNF(R)-områder eller i tidligere regulert område. Tilgjengelig kunnskap, f.eks. atlas.nve.no benyttes.

Det er ikke gjennomført flomsonekartlegging eller kvikkleirekartlegging i Roan. *Aktsomhetsområde for flom og områder under marin grense med mulighet for marin leire* er å betrakte som hensynssone og må konsulteres før regulering eller ny bebyggelse. Tilgjengelig kunnskap, f. eks. www.sehavnivå.no og geo.ngu.no benyttes.

Areal nær høyspenningsanlegg er en vurderingssone hvor det bør vises varsomhet med etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.

2.1.1 Drikkevann

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt vist i plankartet som hensynssone, herunder lagring av stoffer som kan forurense drikkevannet.

Alle terrenginngrep og aktivitetsendringer skal forelegges kommunen før gjennomføring og eventuell konsekvensvurdering i forhold til drikkevannet.

2.1.2 Akvakultur

Sikringssonen angir total utstrekning av oppdrettsanleggets fortøyninger.

2.1.3 Ras- og skredfare

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor ***aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang og jord- og sørpeskred*** før skredfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

Tilbygging, påbygging eller underbygging av eksisterende byggverk kan tillates så fremt utvidelsen ikke medfører økt risiko for skade på liv og helse.

Før gjennomføring av tiltak i områder under marin grense, herunder i sjø, må det gjennomføres skredfaglige utredninger som godtgjør at kravene til sikker byggegrunn tilfredsstilles.

2.1.4 Flomfare

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor **aktsomhetsområde for flom** før flomfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

Byggverk skal plasseres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

2.1.5 Kvikkleire

I områder hvor topografi og løsmasser tilsier at **marin leire kan forekomme** skal det gjennomføres en fagkyndig geoteknisk vurdering før ny bebyggelse kan tillates.

2.1.6 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor **hensynssone høyspenningsanlegg** og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Det må ikke tilrettelegges for varig opphold under ledningene (f.eks. lekeplasser).

Det bør ikke etableres bebyggelse for varig opphold nærmere enn 40 m fra 132 kV ledning enn eller nærmere enn 100 m fra 420 kV ledning.

2.1.7 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), tabell 3.

2.2 *Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. pbl. § 11-8 c)*

• **Vektlegging av hensyn**

Ved behandling av søknad om tiltak innenfor sonene skal angitt hensyn vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres.

• **Hensyn til reindrift**

Reindriften flyttleier må ikke stenges. Med til flyttlei regnes også faste inn- og avlastingsplasser for transport av reinen, jf. reindriftsloven § 22.

Tilrettelegging for ferdsel skal i størst mulig grad kanaliseres utenom hensynssonene.

• **Hensyn til landskap**

Med mindre andre forhold er til hinder kan det etableres tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

2.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, jf. pbl. § 11-8 d)

2.3.1 Båndlegging i påvente av regulering etter plan- og bygningsloven

Ansteinsundet – sone for båndlegging i påvente av vedtak om ny reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. I hht. pbl § 13-1 nedlegges det midlertidig forbud mot tiltak inntil det vedtas ny plan etter plan- og bygningsloven.

2.3.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven

Naturreservater og utvalgte naturtyper er vernet med forskrift hjemlet i naturmangfoldloven (nml.) §§ 37 og 52.

I et naturreservat må ingen foreta noe som forringer verneverdiene angitt i verneformålet, jf. nml. § 37.

I områder der påtenkt verneforslag er kunngjort, jf. nml. § 42, kan det kun gis tillatelse til tiltak dersom tiltaket er uten betydning for forslaget, jf. nml. § 44.

For utvalgte naturtyper gjelder meldeplikt for jordbruks- og skogbrukstiltak, jf. nml. §§ 54 og 55.

2.3.3 Båndlegging etter kulturminneloven

Alle faste kulturminner fra før 1537, stående byggverk fra før 1650 og samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet etter kulturminneloven (kml.) § 4. Vedtaksfredede kulturminner er fredet gjennom enkeltvedtak etter kml. §§ 15 og 19 og forskriftsfredede kulturminner er vernet med hjemmel i kml. § 20 (kulturmiljø) eller kml. § 22a (byggverk og anlegg i statens eie).

Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, jf. kml. § 3. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringszone rundt kulturminnet, jf. kml. § 6, men ikke kulturminner som er fullstendig fjernet gjennom utgraving eller annet.

Alle inngrep i ikke fredede og uavklarte kulturminner eller kulturminner der fredningssak pågår, må avklares med regional kulturminneforvaltning.

Alle inngrep i vedtaksfredede, forskriftsfredede eller midlertidig fredede kulturminner krever dispensasjon fra regional kulturminneforvaltning, evt. Riksantikvaren ved fredning etter kml. § 22a.

2.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, jf. pbl. § 11-8 f)

2.4.1 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel. Der det er uoverensstemmelser mellom reguleringsplan og gjeldende lovverk går gjeldende lovverk foran.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Generelt

Gjelder alle typer bebyggelse.

3.1.1 All bebyggelse

Byggetomt skal være lovlig fradelt som selvstendig eiendom, ikke tilleggsareal.

Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet.

Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.

Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende byggeskikk.

3.1.2 Sikker byggegrunn

Pbl. § 28-1. *Byggegrunn, miljøforhold mv.* gjelder uavkortet i planområdet, jf. kap. 2.1.

Dette gjelder også tiltak i sjø, f. eks. utfylling.

3.1.3 Havnivåstigning

I strandsonen gjelder følgende minste gulvnivå over middelvannstand i år 2000 (NN₂₀₀₀):

Sikkerhetsklasse 1: 270 cm

Sikkerhetsklasse 2: 290 cm

Sikkerhetsklasse 3: 350 cm

Høydene tar utgangspunkt i minstehøyder fra DSBs veileder om havnivåstigning med et tillegg på 20 cm for sikkerhetsklasse 1 og 2 og 60 cm for sikkerhetsklasse 3.

• *Differensiert strandsoneforvaltning*

Roan kommune har lavt innbyggertall og svært lang strandlinje med rom for alle. Kommunen har derfor en positiv holdning til etablering av ny nærings- og boligbebyggelse, samt tiltak for allmenhetens benyttelse, i strandsonen. Dette gjelder også der etableringen skjer i tidligere uberørte områder.

3.2 Boligbebyggelse

Gjelder i uregulert område og i områder der bebyggelse ikke er detaljert i reguleringsplan.

3.2.1 Fradeling av boligtomter inntil 2 daa tillates under følgende forutsetninger:

Området må være unntatt reguleringsplikt, dvs. tidligere bebygde område for boligbebyggelse, jf. pkt. 1.1.1 første ledd.

Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag.

Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.

Boligtomter skal fortrinnsvis ligge inntil eksisterende bebygde boligeiendommer.

3.2.2 Tiltak på tomter fradelt til boligformål tillates under følgende forutsetninger:

Boliger skal fortrinnsvis ha en klar lengderetning som følger høydekotene.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Takvinkel skal ikke overstige 40°.

- **Retningslinjer for behandling av søknad om omdisponering av bolig til fritidsbolig:**

I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål.

I områder avsatt til LNF(R)-formål i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål. Dette gjelder også bolighus på landbrukseiendom.

I områder avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel tillates omdisponering til fritidsformål uten dispensasjon, da dette er i tråd med arealformålet.

3.3 Fritidsbebyggelse

Gjelder i uregulert område og i områder der bebyggelse ikke er detaljert i reguleringsplan.

3.3.1 Tiltak på tomter fradelt til fritidsformål tillates under følgende forutsetninger:

Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom.

Fritidsboliger skal fortrinnsvis ha en klar lengderetning som følger høydekotene.

Maksimal BYA = 175 m².

Det tillates maksimalt tre bygninger per eiendom (fritidsbolig, annek og uthus).

Maksimalt areal for verandaer skal ikke overstige 40 m² og inngår i totalt BYA. Verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser.

Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1 meter.

Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmarken. Tomtene skal fremstå som naturtomter, og tilpasses landskapet og terrenget.

Inngjerding tillates ikke. Inngangsparti/veranda kan avsperras for å hindre adkomst for beitedyr.

3.3.2 Fritidsboliger på fjellet

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 2,8 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå.

Takvinkel skal ikke overstige 30°.

3.3.3 Fritidsboliger ved sjøen

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå.

Takvinkel skal ikke overstige 40°.

3.3.4 Naust

I områder avsatt i plankartet tillates etablering av nausttomt på eiende eller festet grunn (herunder punkt feste), samt bygging av naust, uten regulering eller dispensasjon fra pbl. § 1-8 forutsatt at bestemmelsene under følges:

Naust skal være i 1 etasje og utelukkende innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr. Naustet skal være røstet mot vannet, og tillat takform er saltak.

Naust skal ikke overstige 50 m² og gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter. Nye naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende naust.

Naust skal oppføres uten vinduer og i tradisjonell stil i form og farge. Enkeltstående vindu kan tillates der dette er i tråd med annen nærliggende naustbebyggelse. Vindu skal når naust ikke er i bruk være tildekket med vinduslem lik bordkledning ellers.

Etableringen skal ikke være til hinder for fri ferdsel for allmennheten i strandsonen.

Støping av skråplan/båtopptrekk foran naustet er ikke tillatt.

3.4 Næringsbebyggelse

Nye næringsområder skal reguleres.

For næringsbebyggelse utenfor regulert område gjelder følgende:

3.4.1 Utforming

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Ny bebyggelse eller anlegg (jf. pbl. § 11-7 nr 1) skal ikke lokaliseres i viktige biologiske mangfoldsområder, drivingsleder for rein, dyrka jord, kulturminneområder eller nedslagsfelt or drikkevann.

3.5 Råstoffutvinning

3.5.1 Krav om reguleringsplan

Ved samlet masseuttak på mer enn 5 000 m³ kreves reguleringsplan, jf. pkt.1.1.1.

- **Masseuttak**

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven. Samlet uttak på mer enn 10 000 m³ masse, samt et ethvert uttak av naturstein krever konsesjon jf. minerallovens § 43.

3.6 Andre typer bebyggelse

Småbåtanlegg er her definert som mindre anlegg knyttet til nærmere fastsatte eiendommer, enten som rene gjestebrygger, små fellesanlegg eller en kombinasjon av disse. Småbåtanlegg krever i tillegg tillatelse etter havne- og farvannsloven § 27.

3.6.1 Småbåtanlegg

I områder avsatt i til småbåtanlegg kan det tillates etablering av småbåtanlegg i form av **en enkel flytebrygge** uten regulering eller dispensasjon fra pbl. § 1-8. Før godkjenning kreves:

- Avfallsplan, jf. forurensningsforskriften § 20-6
- Redningsutstyr for å forhindre drukningsulykker

For å sikre allmennheten tilgang til strandsonen skal alle småbåtanlegg ha mulighet for å ta imot gjesteanløp. Anløp inntil 6 timer skal være vederlagsfritt. For lengre anløp står eier fritt til å ta betalt.

Det tillates **ikke tiltak på land** utover landfeste for landgang.

3.7 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål

Bestemmelsene i pkt. 3.1-3.4 gjelder for den enkelte bebyggelsestype.

4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – LNF(R)

4.1 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seter/sommerfjøs, gjeterbu/skogsbu, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gårdsbutikk, landbruksverksted, akvakulturanlegg, naust og bygninger tilknyttet næringsaktivitet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt reindriftens gjeterhytter og gjerdeanlegg. Sistnevnte krever også godkjenning etter reindriftsloven.

4.1.1 Landbruksbebyggelse

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for nybygg av bygningstypene nevnt i pkt. 4.1.2-4.1.4 før bygging tillates. Behovet må kunne tilskrives driften av eiendommen.

4.1.2 Våningshus

Våningshuset skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.

Våningshuset er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.

Våningshuset skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og stilarter.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

4.1.3 Kårbolig

Forutsetter at det foreligger behov for to boliger på bruket av hensyn til driften av eiendommen.

Kårboligen skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.

Kårboligen er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.

Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til materialvalg, farger og stilarter.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

Det kan bare tillates fradeling av eksisterende kårboliger dersom det ikke forventes å være behov for kårbolig på eiendommen i fremtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for driftsenheten. Fradeling av kårboliger som ligger på gårdens tun tillates ikke.

4.1.4 Bebyggelse for tilleggsnæring

Forutsetter at virksomheten er knyttet til gårdens og familiens ressurser og inngår i landbruksbegrepet.

Arealene virksomheten etableres på skal ikke fradeles.

Byggetiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmasse på gårdstunet mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilarter.

- **Buffersone**

Det bør være en buffersone mellom dyrka mark og ny bebyggelse. Eksisterende vegetasjon bør fortrinnsvis beholdes som buffer.

4.2 Spredt boligbygging i LNFR(R)-områdene

Det er ikke satt av områder for spredt boligbygging i arealplanen. Kommunen ser imidlertid svært positivt på boligetableringer og for søknader om dispensasjon for etablering av enkelttomter til boligformål i LNFR-områder gjelder følgende retningslinjer:

- **Fordelen ved boligetablering i LNFR-området anses normalt som større enn ulempene dersom følgende er hensyntatt:**

Ved fradeling av nye boligtomter i LNFR-områdene eller tillegg til eksisterende eiendommer, skal tomtestørrelsen totalt ikke overstige 2 dekar.

Tomta skal ikke være lokalisert i nedslagsfelt for drikkevann.

Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold eller naturvernområder.

Tomta skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark.

Tomta skal ikke være lokalisert i viktige beiteområder, trekk- og drivingsleder for reindriften.

Tomta skal ligge i god avstand fra nærmeste driftsbygning og gårdstun.

Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger.

Forøvrig gjelder byggebestemmelsene i kap. 3.2.2.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I disse arealene er det i utgangspunktet ikke restriksjoner på arealbruken. Tiltak etter pbl. § 1-6 krever likevel tillatelse.

Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag tilknyttet landbruk, reindrift, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag etter særskilt vurdering av behovet. Slike tiltak krever likevel dispensasjon fra det generelle byggeforbudet, jf. pbl. § 1-8.

5.1 Farled

5.1.1 Farled

Før søknad om tiltak skal Kystverkets tillatelse innhentes.

5.2 Småbåthavn

Småbåthavn er her definert som gjestehavner og anlegg av allmenn karakter hvor bruken ikke er knyttet til nærmere fastsatte eiendommer. Småbåthavn krever i tillegg tillatelse etter havne- og farvannsloven § 27.

5.2.1 Småbåthavn

I områder avsatt til småbåthavn i plankartet kan det tillates etablering av småbåthavn uten regulering eller dispensasjon fra pbl. § 1-8. Det presiseres at dette **ikke gjelder tiltak på land utenfor avsatt område**, med unntak av søppelhåndtering og brannberedskap.

For å sikre allmennheten tilgang til strandsonen skal alle småbåthavner ha mulighet for å ta imot gjesteanløp. Anløp inntil 6 timer skal være vederlagsfritt. For lengre anløp står eier fritt til å ta betalt.

Før godkjenning kreves:

- Situasjonsplan for anlegg i sjø og på land (der landareal er avsatt)
- Beskrivelse av adkomst og parkering (gjelder ikke øyene), herunder mulighet for universell utforming og låsbar port.
- Bestemmelser om utforming og bruk (antall og type båtplasser, sikkerhet, vern mot forurensning og gjestebesøk).
- Avfallsplan, jf. forurensningsforskriften § 20-6
- Redningsutstyr for å forhindre drukningsulykker
- Utstyr for brannberedskap

For småbåthavner som legger til rette for pussing/spyling av båter skal det etableres anlegg for håndtering av spillvann og problemavfall.

5.3 Fiske

Områdene som er avsatt er låssettingsplasser og områder der det benyttes aktive fiskeredskaper.

• Akvakultur

Nye lokaliteter for akvakultur kan kun etableres etter nærmere avklaring med berørte sektormyndigheter og dispensasjon fra arealformålet.

5.4 Akvakultur

Avsatt areal omfatter kun eksisterende lokaliteter med et tillegg av 100 m på hver side hvor det er fiskeforbud, jf. akvakulturdriftsforskriften § 18. Det gjelder ellers egne konsesjonsvilkår hjemlet i akvakulturloven. Areal opptatt av anleggenes fortøyninger er vist som sikringszone jf. pkt. 2.1.2. Akvakultur inngår i tillegg i hovedformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag».

5.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Områdene er avsatt for å sikre friluftsinnteresser

5.6 Kombinert formål friluft- og naturområde i sjø og vassdrag (FN)

5.6.1 Hofstadelva

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker.

5.7 Kombinert formål fiske-, ferdsel-, friluft- og naturområde i sjø og vassdrag (FFFN)

Områdene er avsatt for å sikre viktige naturverdier i et økosystemperspektiv.

5.7.1 Tarehøsting

Naturmangfoldet i tareskogen skal sikres for å bevare viktige oppvekstområder for lokale bestander av fisk og krabbe, funksjonsområder for sjøfugl og for å opprettholde bølgevernet rundt sårbare øyer og holmer.

Høsting av tare tillates ikke i FFFN-områder.

Denne bestemmelsen gjelder fra ikrafttredelse av ny taretrålingsforskrift og anses inntil den tid som en retningslinje.

- **Akvakultur**

Kommunen er positiv til å dispensere fra formålet ved søknad om endret plassering av fortøyninger.