



Levanger kommune

Kommuneplanens arealdel 2022-2040

L2021005

Bestemmelser og retningslinjer, datert 11.02.2022

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 23.03.2022, sak nr. 21/22

Sist revidert: 29.06.2022

Bestemmelser og retningslinjer m.m.: Kommunedelplanen består av planbeskrivelse med konsekvensutredning, plankart og bestemmelser med retningslinjer. Rettslig bindende bestemmelser framgår av de enkelte punkt nedenfor, mens retningslinjer er gitt med *kursiv tekst i ramme* sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak. Retningslinjene gir føringer for videre reguleringsplanarbeid, beskrivelser av saksbehandlingsprosedyre, og klargjør hvordan bestemmelsene skal forstås. Det henvises til dokumenter (veiledere, retningslinjer o.l.) som over tid kan bli erstattet av nyere utgaver som skal benyttes.

Grad av utnytting: %-BYA (prosent bebygd areal), BRA (bruksareal i kvadratmeter) og BYA (bebygd areal i kvadratmeter) måles iht. veileder [H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler](#).

INNHALDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse	2
1 Generelle Bestemmelser (§ 11-9) - Gjelder Innenfor Hele Planområdet.....	3
2 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)	17
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)	22
4 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3).....	23
5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5 a)	24
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6).....	26
7 Hensynssoner (§ 11-8).....	28

1 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9) - GJELDER INNENFOR HELE PLANOMRÅDET

1.1 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

- 1.1.1 Egne kommunedelplaner gjelder for Levanger sentrum, Skogn sentrum, og Åsen sentrum
- 1.1.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynssone detaljeringszone på plankartet (hvit flate med skravur). For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder kommunedelplanens generelle bestemmelser og retningslinjer for tema som ikke er avklart i reguleringsplan. Dette kan f.eks. være bestemmelse om skilt- og reklameinnretninger.

1.2 PLANKRAV (§ 11-9, NR. 1)

- 1.2.1 Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6 innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur (pbl §11-7, nr.1, 2 og 3) kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan.

Det skal utarbeides en områdeplan for Ytterøy sentrum jfr. politisk vedtak PS 122/20 i Formannskapet. Planen skal strekke seg f.o.m. kryss fylkesveg 6890/kommunevei sør for brannstasjonen t.o.m. Ytterøy helsetun. Planen skal ta sikte på å utvikle bolig- og næringsformål, samt nødvendig parkeringsareal. Det skal i forbindelse med planarbeidet legges til rette for gang- og sykkelvei på aktuelt strekke av fylkesveg 6890, ca. 1,2 km.

For fremtidig avsatte byggeområder med plankrav vises det til konsekvensutredning for kommuneplanen datert 6.04.2021 for forhold som skal hensyntas i planarbeidet. Forholdene nevnt i den enkelte utredning er ikke uttømmende.

Unntak fra plankrav for bebyggelse og anlegg er gitt i punkt 2.1, og for øvrige arealformål under aktuelt arealformål.

1.3 INNHOLDET I UTBYGGINGSAVTALER (§ 11-9 NR. 2)

- 1.3.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele planområdet. Eventuell utbyggingsavtale skal inngås rett etter vedtak av arealplan, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen.
- 1.3.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.
- 1.3.3 Utbyggingsavtale kan også benyttes der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.
- 1.3.4 Utbyggingsavtale kan også inngås for boligutbygging der det ikke kan skaffes tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor eget område eller fellesområde. Det kan i stedet avtales bidrag til drift og/eller opparbeidelse og utstyr på offentlige friområder og lignende anlegg med god kapasitet innenfor 250 meter fra aktuell boligutbygging. Småbarnslekeplass skal imidlertid

ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold skal sikres i reguleringsbestemmelse.

1.4 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER FOR VANNFORSYNING, AVLØP, ENERGILØSNING, OG AVFALLSLØSNING I FORBINDELSE MED NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (§ 11-9 NR. 3)

1.4.1 Overordnet VA-plan

Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan følge en overordnet VA-plan med krav iht. Levanger kommunes retningslinje datert 5.11.2018. Unntaket er planer som kun omfatter én bolig med 4 eller færre boenheter (firemannsbolig). Planen skal utarbeides av personell med vann- og avløpsfaglig kompetanse.

1.4.2 Avløp

Det er tilknytningsplikt for bolig- og fritidsbebyggelse til offentlig avløpsnett der dette finnes i rimelig nærhet, jf. pbl. § 30-6 og 27-2.

Ved prosjektering og utførelse av mindre avløpsanlegg i tilknytning til bolig-, fritidsbebyggelse, eller annet aktuelt formål, skal forurensingsforskriftens kapittel 12 og retningslinjer i VA/Miljø-blad legges til grunn.

For mindre avløpsanlegg skal det alltid undersøkes og dokumenteres om det er mulig å etablere lukket infiltrasjonsanlegg, som er den foretrukne løsningen.

Følgende løsninger for spredt avløp kan godkjennes:

- Infiltrasjonsanlegg (VA/Miljø-blad nr. 59) - infiltrasjon i stedeagne masser er foretrukket og denne muligheten skal undersøkes ved etablering av mindre avløpsanlegg. Dette skal dokumenteres i søknaden.
- Minirensenanlegg (VA/Miljø-blad nr. 52 og 59) – brukes for helårsboliger og fritidsboliger (hvor det er gjennomført egne tester for sporadisk bruk). Krav om serviceavtale. Ved utslipp til sårbare resipienter vil det bli stilt krav om etterpolering.
- Slamavskiller med utslipp til sjø (VA/Miljø-blad nr. 48) – tillates ved utslipp til mindre følsomt område
- Våtmarksfilter (VA/Miljø-blad nr. 49)
- Biologiske filtre for gråvann (VA/Miljø-blad nr. 60)
- Gråvann kan slippes urensert til sjø i mindre følsomme områder
- Sandfilter – er en utdatert rensemetode som renses dårlig for fosfor og har en kort levetid på bare 5-15 år avhengig av masser som er benyttet. Godkjennes unntaksvis kun for gråvannsutslipp.

Tette oppsamlingstanker bør unngås og alternative løsninger skal utredes først. Ved eventuell etablering av tett oppsamlingstank skal det installeres nivåvarsler og vakuumtoalett/lavtspylende toalett. Benyttes kun for svartvann.

For fritidsboliger med vanntanker eller lignende på 25 liter eller mer, stilles samme krav til utslippstillatelse som for fritidsboliger med innlagt vann.

1.4.3 Avfallsløsning for husholdningsavfall

Ved planlegging av minst 25 boenheter skal nedgravd løsning benyttes dersom tilfredsstillende gangavstand og tilgjengelighet iht. gjeldende regelverk kan oppnås. Planer med mellom 9 og 25 boenheter får bunntømte beholdere på bakken. Planer med 8 eller færre boenheter får vanlige hjulbeholdere. Den maksimale avstanden fra boenhet til avfallssystem skal som hovedregel ikke overstige 100 m.

Eventuell sambruk av eksisterende anlegg innenfor 100 m avstand fra bebyggelsen skal vurderes. Nedgravde avfalls løsninger med adkomst skal være universelt utformet.

Avfalls løsning skal ikke plasseres i veiareal, og plassering bør ikke medføre behov for rygging med tømmebil eller løfting over fortau og gang-/sykkelvei hvor barn ferdes. Plassering skal avklares med vegavdeling ved kommunens tekniske enhet.

1.5 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9 NR. 4)

- 1.5.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før eventuelle nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (f.eks. adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.
- 1.5.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles med utstyr (benker, lekeapparat) før brukstillatelse for tilhørende boliger kan gis.

1.6 RAMMEBESTEMMELSER - BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV M.M. (§ 11-9 NR. 5)

1.6.1 Byggegrenser

Vann- og avløpsanlegg

Bygninger kan ikke oppføres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter uten avtale med anleggseier.

Høyspentledninger/-kabler

Se punkt 1.7.4 Elektromagnetiske felt.

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Byggegrense mot sjø og overflatedrikkevannskilder er den generelle 100-meters regelen. Unntak gjelder for følgende områder ved fjorden: Det hvor det i plankartet allerede er bebyggelse med klar tettbygd karakter helt ned til sjøkanten langs fjord/saltvann går byggegrensa i eksisterende byggelinje, men minimum 20 meter fra vannkanten. Med områder med *klar tettbygd karakter*, menes aktuelle strekninger i ved Langøya med Sagtun, Hoøya, Hopla, Fåraaune, Litløya, Saltbuvika, deler av Jevikbukta og Sjøgrenda, Ekne sentrum, Børøya, og Kjølsvik (Ytterøy).

Det vises for øvrig til punkt 5.3 om tillatelse til nødvendige tiltak i 100-metersbeltet, og punkt 6.6 Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs sjø og vassdrag.

Jernbane

Innenfor 30 meters avstand fra nærmeste jernbanespors midtlinje gjelder forbud mot tiltak som fremgår av Jernbanelovens § 10.

Veger, gang- og sykkelveger

Tiltak kan ikke tillates nærmere kommunal veg enn 15 m uten avtale med vegeier.

Langs kommunale veger og alle gang- og sykkelveger tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytterkant av kjøreveg og gang- og sykkelveg. Ytterkant er inkludert 0,5 meter skulder utenfor asfaltkant.

Utenfor regulerte områder gjelder byggegrenser fastsatt i Vegloven. Der Veglovens byggegrense tidligere er fraveket gjennom plan, skal byggegrense mot veg følge hovedlinjene i eksisterende hovedbebyggelse.

For private/felles veger bør lokalisering av ny bebyggelse og tilbygg for opphold ikke plasseres nærmere vegkant enn 4 meter. I nåværende utbyggingsområder bør eventuelle gaterom forsterkes ved at fasade følger hovedlinjene i eksisterende hovedbebyggelse.

1.6.2 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler

Siktkrav i kryss og avkjørsler skal være i henhold til [Statens vegvesen sin håndbok N100 «Veg- og gateutforming»](#). Siktkrav i kryss defineres med sikttrekanter.

Ved regulering og søknad om tiltak skal frisikt i kryss vises på kart.

1.6.3 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

For arealer regulert til næring, forretning eller kontor, kan maks 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering. Ubebygde deler av tomt skal opparbeides med grøntareal. Byggehøyder skal vurderes ut fra generelt behov for høy arealutnyttelse og hensyn til omkringliggende omgivelser og eksisterende byggeskikk.

Det skal sikres god arealutnytting for ny bebyggelse og anlegg. Minimum og maksimum BYA-skall fastsettes i forbindelse med reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for fremtidige boligområder skal det legges til rette for minimumskrav gitt i tabellen under:

Område	Område-størrelse	Minimum antall boenheter per dekar
B1 Skillelia	41 da	3
B3 Solbakken	89 da	2
B8 Halsan	147 da	3
B12 Bjørnang	19 da	0,5

I reguleringsplan må en ta utgangspunkt i reelt byggbar del av arealet, som erfaringsmessig vil være lavere enn totalarealet avsatt i kommuneplanen. Reelt byggbart areal = totalarealet minus hensynssoner, viktige ferdselsårer, areal for infrastruktur, fellesarealer, og areal som er for bratt til å bygges, etc.

1.6.4 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse

Tilgjengelig boenhet

Ved nye reguleringsplaner for boligbebyggelse innenfor planområdet skal minimum 30 % av boligene ha tilgjengelig boenhet.

Nøyaktig antall tilgjengelige boenheter og plassering vurderes i hver enkelt planprosess etter hensiktsmessighet i forhold til terreng.

Områder som på grunn av topografi, nærhet til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt er spesielt egnet for tilgjengelige boenheter bør ha langt høyere andel tilgjengelige boenheter.

Leilighetsstørrelser

Det bør legges til rette for variasjon i leilighetsstørrelser som tilpasser seg innbyggernes ulike behov.

1.6.5 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak. Det publikumsrettede fysiske miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

Det skal legges til rette for brukermedvirkning for å identifisere problemer og kvalitetssikre løsninger.

1.6.6 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

I reguleringsplaner og søknad om tiltak skal det dokumenteres at det på egen tomt, fellesområde eller offentlig friområde sikres minimum følgende leke- og uteoppholdsareal;

1. I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. boenhet. Uteoppholdsareal på terrasse/veranda/balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke. Felles takterrasse på minst 150 m² kan medregnes.
2. Boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m², som kan være felles for inntil 30 boenheter.
3. Boligområder med 25 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på minimum 1,5 dekar.
4. Boligområder med 100 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt eller annen type aktivitetsanlegg på minimum 1,5 dekar.
5. Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt innenfor planområdet kan inntil 50 % av påkrevd minimum uteoppholdsareal dekket innenfor eksisterende offentlig tilgjengelig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 250 m langs trygg gangforbindelse. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk, oppnå trafiksikker atkomst, eller sikre bedre tilgjengelighet for alle brukergrupper, må sikres som vilkår i utbyggingsavtale for å frafalle kravet til uteoppholdsareal på eget område eller fellesområde. Småbarnslekeplass på minimum 150 m² skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold sikres i reguleringsbestemmelse.
6. Lekeplasser skal gis universell utforming. Dette innebærer bl.a. at det sikres god tilgjengelighet for alle på størst mulig del av arealet, og at noen av lekeapparatene skal kunne

brukes av personer/barn med nedsatt funksjonsevne. Unødvendige nivåforskjeller skal unngås. Det skal i forbindelse med søknad dokumenteres hvordan universell utforming er tenkt løst.

7. Småbarns- og områdelekeplasser skal ha minst tre typer utstyr for lek, som for eksempel vippedyr, huske og sandkasse. I tillegg skal de utformes med en sosial sone som minimum skal bestå av benker og bord, et slags overbygg med delvis transparent utforming, og evt. grillplass.
8. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt L_{den} 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare. Leke- og uteoppholdsarealer skal ikke være fullstendig overbygd eller skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.

Terrenget skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal, med mindre det inngår som akebakke. Areal smalere enn 4 meter bør ikke regnes med som uteoppholdsareal. Leke- og uteoppholdsarealer skal fortrinnsvis ikke være nordvendt.

Utstyr og underlag i offentlige lekearealer skal tåle minst 20 års bruk. Det skal tas utgangspunkt i gjeldende Norsk standard for lekeplassutstyr.

Arealer som er ment for lek og barns uteopphold skal ha godt innsyn fra omkringliggende bebyggelse og vegareal og tilstrekkelig belysning for å forebygge kriminalitet.

Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulike typer lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samvær mellom barn, unge og voksne. Behovet for trimapparater for eldre skal vurderes i forbindelse med den enkelte reguleringsplansak.

Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.

Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse med omdisponering av areal. Ved omdisponering av områder som er i bruk/egnet for lek skal det alltid skaffes fullverdige erstatningsareal

Barnehager og skoler bør sikres minste uteoppholdsareal i henhold til veiledende normer (bl.a. gjengitt i IS-1130 «Skolens utearealer – Om behovet for arealnormer og virkemidler» (Sosial- og helsedirektoratet, 2003) og F-4225 «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» (Kunnskapsdepartementet, 2006). Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

Ved detaljregulering bør det vedlegges en illustrasjonsplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides og utstyres, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

1.6.7 Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet

Utearealene bør ha god estetisk utforming, med bl.a. grønntrabatter/vegetasjon og materialbruk som tydeliggjør ferdsmønstre og parkering, gir skjerm-/levevegetasjon som deler opp større harde flater og som gir rom for trivelige møteplasser. Bestemmelsene og retningslinjene 1-11 i punkt 1.6.5 gjelder i den utstrekning de er relevante.

1.6.8 Skilt og reklameinnretninger

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, møne eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretning tillates ikke.

Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Samlet areal skal ikke overskride 8 m². På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 1,0 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt.

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og skal ikke ha lavere høyde over fortau/gang- og sykkelveg enn 2,5 meter.

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen. Løsfotreklame må ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørslar og fremkommelighet for personer med funksjonsnedsettelse eller andre.

1.6.9 Parkering

I reguleringsplaner eller søknader om tillatelse skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes tilstrekkelig manøvreringsareal og antall parkeringsplasser som angitt i tabellen under:

Type bebyggelse	Bilplasser
Enebolig/tomannsbolig	2,0 pr. boenhet
Rekkehus/Bolighus med 3 eller flere boenheter	1,2 pr. boenhet
Hybler tilknyttet bolighus	1,0 pr. boenhet
Hybelhus	0,5 pr. enhet
Fritidsbolig med vegadkomst	1,0 pr. hytteenhet
Industri/lager	1,0 pr. 100 m ² BRA
Forretning	1,0 pr. 50 m ² BRA
Kontor	1,0 pr. 50 m ² BRA
Hotell/restaurant/kafe/forsamlingslokale	1,0 pr. 50 m ² BRA
Skoler	1,5 pr. ansatt
Barnehager/helseinstitusjoner	1,5 pr. ansatt
Kultur- og idrettsarenaer	0,3 pr. sitteplass, tilskuere, ansatt

Ved beregning av parkeringsdekning i forhold til BRA i bebyggelsen skal det for etasjehøyde over 3 m ikke regnes BRA for tenkte plan.

Kravet til parkering for sykkel skal normalt være 2 plasser per boenhet og 0,5 plasser per ansatt.

Minimum 5 % av parkeringsplasser, og minimum 1 plass, i felles og offentlig parkeringsanlegg skal tilrettelegges for brukere med nedsatt bevegelsesevne.

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes andre parkeringskrav dersom forholdene gjør dette påkrevet eller dersom planen omfatter annen type bebyggelse.

Parkeringskjeller skal benyttes som løsning der det er nødvendig for å oppnå god arealutnyttelse og tilpasning til omgivelsene.

I leilighetsbygg bør minst 30 % av de tilgjengelige boenhetene sikres oppstillingsplass for rullestoler, rullatorer og større elektriske rullestoler (f.eks. permobiler), fortrinnsvis under tak og med mulighet for opplading. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for fri passasje i gangareal og rømningsveg.

Ved nybygg av flermannsboliger, skoler/barnehager, kontorbygg mv skal det legges til rette for etablering av ladestasjoner for kjøretøy (inkludert sykler og rullestoler).

Ved krav om minst 20 sykkelplasser bør minst 50 % av sykkelplassene ha overbygg.

Overbygd sykkelparkering bør likevel vurderes ved sentrale reisemål som skoler, arbeidsplasser og knutepunkt.

For barnehager og skoler bør det i tillegg sikres eget areal for henting og bringing av barn.

1.7 KRAV TIL MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (§ 11-9 NR. 6)

1.7.1 Støy og annen forurensning

Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og for støyende virksomhet. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift. Retningslinje med gitte grenseverdier gjelder.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor rød sone ikke tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, der det kan framlegges støyfaglig utredning som viser hvordan tilfredsstillende innendørs og utendørs støynivå kan oppnås. Utbygging som medfører økning i antall enheter skal ikke tillates.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor gul sone gjennomføres støyfaglig utredning før området kan vurderes utbygget med ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Det kreves også støyfaglig utredning før oppføring av ny støyfølsom bebyggelse i områder som ikke er kartlagt, men hvor lokalkunnskap tilsier at det kan være støyproblemer, samt dersom eksisterende plan ikke ivaretar støyhensyn i henhold til overnevnte støyretningslinje.

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Ved utbygging som berører gul støysone skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Følgende krav skal da vurderes:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.

- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Grenseverdiene for støy i veilederens tabell 2 for felles uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt i gul støysone.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

Støyende næringsaktivitet/virksomhet bør ikke etableres i samme bygning som boliger.

Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging [T-1520](#) skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinje med anbefalte grenseverdier gjelder. Luftkvalitet og eventuell kilde til luftforurensning skal vurderes og hensyntas ved plassering av luftfølsom bebyggelse.

Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Bygninger for opphold over søppelfylling/deponi angitt i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase må være tette uten innlekkasje av gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger, annen følsom bebyggelse (institusjoner) eller forretning uten at det gjøres tiltak iht. forurensningsforskriftens kap. 2. Forurensningsforskriften gjelder både bygging og graving.

Kjente områder med forurenset grunn er ikke vist som hensynssone i plankartet, da utstrekningen av forurensningen ikke er kartfestet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak må det tas høyde for at det kan være lokaliteter med forurenset grunn som ikke er registrert i grunnforurensnings-database, matrikkel eller kommunedelplanen, der det tidligere har vært industri, verksted, gartneri o.l.

1.7.2 Flom-, skred- og rasfare inkludert havnivåstigning og stormflo

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift kap. 7 med veiledning.

For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i områder ved sjøen, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på +3,0 m NN2000. For tiltak i sikkerhetsklasse 3 og byggverk som omfattes av storulykkeforskriften, vises det til Direktoratet for sikkerhet og beredskaps veileder «Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» eller eventuelle senere revisjoner. Adkomst til sårbare bygg skal inngå i risikovurderingen.

I tillegg skal eventuell bølgepåvirkning vurderes ut ifra lokale forhold som blant annet vind, strøm, topografi, sjøbunnsforhold og strandkant. Der elva munner ut i fjorden skal samtidig

kombinasjon av flom i elv og stormflo, evt. også med bølger vurderes ut ifra hvilken type hendelser som kan skje, evt. kombinasjon av hendelser som kan gi skader.

For områder som kan være utsatt for flom- eller rasfare, skal det i forbindelse med videre detaljplanlegging eller byggesaksbehandling legges fram dokumentasjon på at nødvendige sikkerhetskrav er ivaretatt.

For alle planer og tiltak som berøres av et av NVE's aktsomhetskart eller faresonekart for flom, skred og ras, herunder områder med mulighet for marin leire, skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og teknisk forskrift § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder for «Sikkerhet mot kvikkleireskred» 1/2019 og «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng», med eventuelle senere revisjoner.

Ved tiltak i områder med mulig forekomst av kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper er det særlig viktig med kvalitet på vurderinger og beregninger, og behov for kontroll og oppfølging av anleggsarbeider. Foretak som gjennomfører utredning og kvalitetssikring må ha fagansvarlige med formell kompetanse innen fagområdet geoteknikk, samt dokumentert erfaring fra utredning iht. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og prosjektering av tiltak i områder med sprøbruddmateriale i grunnen. Med formell kompetanse menes ingeniørutdanning med fordypning (tilsvarende MSc) i geoteknikk. Det bør kreves at ansvarlig foretak fremviser referanseprosjekter. Fagansvarlig i prosjektet må ha minimum 5 års erfaring som geotekniker, og må kunne fremvise relevante referanseprosjekter.

For planer om bygging i aktsomhetssone for flom, må detaljert faresonekartlegging utføres av et firma som har dokumentert fagkyndig flom- eller skredfaglig ledelse og fagmiljø. Videre bør firmaet ha ei ansvarsforsikring for oppdragsarbeidet sitt som minst tilsvarer krav i NS 8401/8402 (prosjekterings- og rådgivningsoppdrag). Den faglige kompetansen bør dokumenteres gjennom ei referanseliste som skildrer relevante utførte oppdrag i firmaet/institusjonen de siste 5 årene. Tilsvarende må kompetansen til den faglige lederen i firmaet/institusjonen samt nøkkelmedarbeidere (minst 2 stk. av omsyn til internkontroll) som skal utføre det aktuelle oppdraget, dokumenteres med en CV. De relevante oppdragene som de har utført må vises.

Det må også tas hensyn til høyde på ledningsnett for å unngå tilbakestrømming.

1.7.3 Klimatilpasning og overvann

Et klimapåslag på 40 % legges til grunn for overvannshåndtering.

Det stilles i alle utbygginger krav til overvannsreducerende tiltak og forsinking og fordrøyning av overvann lokalt, før dette videreføres til nedenforliggende overvannssystem (ledningsnett, bekk, vassdrag).

Åpen, blå-grønn overvannshåndtering skal prioriteres der dette er hensiktsmessig. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

Hvilke krav som stilles er avhengig av størrelse på utbygging, eksisterende avløpsnett i området, nedenforliggende resipient mm. Overvannshåndtering inngår som tema i VA-plan tilhørende reguleringsplan.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Arealer regulert til infiltrasjon, fordrøyning og flomvei bør ikke brukes til snøopplag.

1.7.4 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad. Nye utbyggingsområder for boliger, hytter, campingplasser, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrottesla.

Ved plassering av bolig- og institusjonsbebyggelse i nærhet til høyspenningsanlegg, kreves det dokumentasjon på at stråling ligger innenfor veiledende grenseverdier.

Plankartet viser ikke faresone omkring høyspentledninger (luftstrek), da faresonens reelle bredde ikke skal vises i plankartet. I plan- og byggesaker må faresonens bredde avgjøres på bakgrunn av opplysninger fra netteier om spenningsnivå (kilovolt) og strømstyrke (ampere).

Bredden på faresoner er bl.a. gitt i «Bolig nær høyspentanlegg» fra Statens strålevern.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har også en oversikt over minsteavstander i «Veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg».

1.7.4 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.

Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og mht. bygningsvolum, proporsjonering, høyde, materialbruk, farger m.v.

Ved fortetting skal det vedlegges en estetisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster, bygninger, og samspillet mellom disse. Fortettingen skal underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk.

Ved nybygging mot hovedgater, parker og offentlige plasser skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Der utbygging og nybygging skal integreres i ensartede gateløp og fasaderekker, skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges, men gjerne med bruk av et mer tidstypisk formspråk.

Langs offentlige gateløp, der takform varierer, bør bebyggelsens gesimshøyde være noenlunde lik. Større variasjon i gesimshøyde kan tillates for bygg med offentlige funksjoner og der bygget skal fungere som et landemerke, fondbygg, innfartsport el.l.

Større byggevolum bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade.

I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.

Ved nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør den estetiske vurderingen inngå i planbeskrivelsen. Både nær- og fjernvirkning samt evt. krav til detaljutforming (fasadeutforming, materialer, farger, detaljer, vinduer m.m.) skal vurderes.

1.7.5 Natur, landskap, grønnstruktur

Alle saker som berører natur, skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II. Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II samt forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

Det skal tas hensyn til terreng og naturlige elementer. Det er et overordna mål å ta vare på kulturlandskapet samt strandsonen, elver og bekkedrag med naturlige kantsoner.

Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

Fremmede arter iht. Artsdatabankens fremmedartsliste skal unngås i grønnstrukturen.

Tiltak i vassdrag der formålet er stabilisering av vannløpet og hindre oppgrunning, kan tillates. Det bør ikke gjennomføres tiltak som endrer kapasiteten på eksisterende vannveier.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

Friluftslivskartleggingen i Levanger (2017) bør legges til grunn ved behandling av tiltak.

Allergifremkallende vekster med stor pollenspredning bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.

Det oppfordres til planting av arter listet opp i Blomstermeny.no for å tilrettelegge for pollinerende insekter.

Ved spørsmål om dispensasjon og/eller omdisponering av grønnstruktur, skal det gjennomføres en grøntfaglig vurdering.

1.8 HENSYN SOM SKAL TAS TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (§ 11-9 NR. 7)

1.8.1 Generelt

Konsekvensene for eventuelle kulturmiljø skal vurderes i plan- og byggesaker temaet er relevant for.

Før det kan godkjennes ombygging eller riving av bygninger/anlegg oppført før 1900 eller andre bygninger/anlegg som omfattes av kommunens kulturmiljøkart, skal hensynet til eventuell verneverdi vurderes, og tiltakshaver skal i forbindelse med søknad ha innhentet uttalelse fra Byantikvar. Kommunen kan i slike saker stille vilkår om at eksisterende og planlagt situasjon dokumenteres, og at istandsetting/gjenbruk vurderes som alternativ. Kommunen kan også stille vilkår om fotodokumentering eller ivaretagelse av bygningsdeler til dokumentasjonsformål.

Fortetting eller supplering av ny bebyggelse bør skje med varsomhet der de eksisterende kvalitetene i den eldre bebyggelsen bør være toneangivende.

Kulturminner og kulturmiljø bør tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing.

Kulturminner i utmarka som for eksempel setrer, setervoller, gamle veier, steingjerder og grensesteiner bør søkes bevart som historiefortellende elementer for ettertiden.

1.9 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID (§ 11-9 NR. 8)

1.9.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Risiko- og sårbarhetsanalyser om relevante forhold skal gjennomføres iht. PBL § 4-3 ved utarbeidelse av planer for utbygging. Analysens omfang tilpasses hver enkelt sak og skal inngå i planbeskrivelsen.

Tiltak som kan bidra til å påvirke stabiliteten og sikkerheten til eksisterende jernbanespor og riksveg skal konsekvensvurderes. Dette gjelder alle tiltak langs jernbanen, men også inngrep i avstand fra selve linja. Det kan f.eks. være drenering og overvannshåndtering, uttak av skog og masser som kan endre vannets hastighet og retning, samt grunnvannsnivå.

1.9.2 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivaretatt. Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til trafiksikker skolevei, trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

Ved fortetting skal miljøkvalitet tillegges vekt ved å sikre nye grønne områder for opphold og lek. Fysiske forhold skal søkes forbedret ved å prioritere miljørettede løsninger i forhold til bygging av gang- og sykkelveger og fortau samt søke etter gode trafikkkløsnings.

Barnerepresentanten skal delta fra start i planprosesser der konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø blir berørt, og det skal dokumenteres at Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er fulgt opp. Ved planlegging av offentlige anlegg med spesiell betydning for barn og unge, som f.eks. kulturhus, skole, offentlige parker og utendørs aktivitetsanlegg, skal barn og unge inviteres aktivt inn i tilpasset medvirkningsopplegg.

Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg og anlegg for barn og unge, skal barn og unges behov være grunnleggende for utformingen.

1.9.3 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

«Tryggere nærmiljøer - Håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser» (Kriminalitetsforebyggende råd, 2012) med eventuelle senere revisjoner bør benyttes.

1.9.4 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

Alle innbyggerne skal ha mulighet til friluftsliv (tur/rekreasjon) i rimelig gangavstand fra bolig, dvs. maks ~500 m. Omdisponering av areal skal ikke medføre at boligområder mister sitt eneste tur-/rekreasjonsområde i gangavstand fra bolig.

1.9.5 Energi

I reguleringsplaner som tilrettelegger for utbygging med BRA større enn 500 m², skal det foreligge en varmeplan for området basert på fornybar energi. Tilknytning til eventuelt nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg skal avklares i varmeplanen. Dersom varmeplanen viser at det er lønnsomt med fornybar energi, skal dette velges som energiløsning.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det framgå av planbeskrivelsen hvordan krav til løsninger for energiforsyning i byggteknisk forskrift er tenkt fulgt opp.

1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold

I plansaker skal tiltakshaver dokumentere hvordan hensynet til naturmangfold er ivarettatt gjennom en konkret vurdering av de relevante prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det skal i forbindelse med plansaker sikres at eksisterende vegetasjonsdekke tas vare på til revegetering av området etter endt tiltak. Forekomsten av fremmede arter og tiltak mot spredning av disse skal belyses ved detaljregulering. Når tiltakene er ferdige, skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

For planer med krav om konsekvensutredning og som berører skog, skal bonitet og karbonbinding inngå som tema i konsekvensutredningen. Planen skal beskrive eventuelle tiltak for å sikre at tapt CO₂-opptak i skog blir minst mulig. Rekkefølgebestemmelser kan sikre at en venter lengst mulig med å avskoge den skogen som har størst tilvekst og karbonfangst framover. Avbøtende tiltak, som kompensasjon med økt opptak på andre skogarealer, skal vurderes.

Bredde på kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes for alle planer som berører eksisterende kantvegetasjon eller er innenfor 30 m fra ytterkant av vassdrag med årssikker vannføring. Bredde på kantvegetasjon skal settes ut fra hensyn til økosystem, naturmangfold, tilgrensende arealbruk, landskapsbilde, avrenning fra jordbruk, flomfare og erosjonsvern. Bestemmelsen pkt. 6.7 samt NVEs veileder nr 2-2019 «Kantvegetasjon langs vassdrag», eller eventuelle senere revisjoner av denne, skal ligge til grunn for vurderingen.

For aktuelle utbygginger og tiltak kan kommunen kreve at det gjennomføres et klimaregnskap.

1.9.7 Sikring av matjordlag

All matjord som blir berørt når dyrka jord omdisponeres skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet.

I alle plansaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder, fortrinnsvis for nytt matjordareal på ikke-dyrkbart areal, slik at totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen opprettholdes. Der dette ikke er mulig eller hensiktsmessig, kan matjorda tilføres dyrkbart areal for nydyrking eller forbedring av annen dyrka mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen, og ikke fører til spredning av planteskadegjørere, ugras og fremmede arter.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR. 1)

2.1 UNNTAK FRA PLANKRAV (11-10 NR. 1)

Følgende tiltak omfattes ikke av plankravet i punkt 1.2 dersom de er i samsvar med arealformål og rammebestemmelser i denne plan:

- hovedombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m² BRA
- tiltak innenfor nåværende områder som omfatter:
 - inntil 4 boenheter/eneboligtomter, inkludert eksisterende boenheter/eneboligtomter, innenfor nåværende boligområder.
 - tiltak innenfor næring, tjenesteyting og idrettsanlegg inntil 1000 m² BYA.
 - ikke er en etappe av større utbyggingstiltak innenfor planperioden.
- installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg
- gjenoppbygging etter brann- eller naturskade
- unntak iht. tidligere planavklaringer er gitt under aktuelle formål
- jernbanetiltak jf. byggesaksforskrift § 4-3 som spor (skinner/sporveksler, sviller og ballast), kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, master, fundament, kabelkanaler, skilt som er nødvendig for avvikling av jernbanetraffikk, service- og informasjonsskilt, samt for mindre tiltak jf. byggesaksforskrift § 4-1.

2.2 AVKJØRSLER FRA RIKS- OG FYLKESVEGER (§ 11-10 NR. 4)

Avkjørselstillatelse fra E6 gis normalt ikke. For fylkesveger gjelder holdningsklasser vedtatt av Trøndelag fylkeskommune.

2.3 BOLIGBEBYGGELSE

2.3.1 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse

Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes delt, er 1000 m². Maksimalt areal som godkjennes er 1500 m².

Boligtomt for en-/to-/tre- og firemannsboliger kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 %.

Konsentrert boligbebyggelse som rekke-/kjedehus og leilighetsbygg kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 65 %.

Boligbebyggelse med skråtak, med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

Ny bebyggelse, herunder mindre tilbygg, skal ikke plasseres nærmere veg enn øvrig bebyggelse i samme gate, med mindre byggegrense, veglov eller fylkestingsvedtak åpner for dette. I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal bebyggelsen utformes slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.

Generelle bestemmelser for arealutnytting og byggehøyder kan fravikes gjennom reguleringsplan.

2.3.2 Fremtidig boligbebyggelse B1, B3 og B8

Arealutnytting og byggehøyder avklares i forbindelse med reguleringsplan. Det skal tilstrebes høy arealutnytting og god tilpasning til omgivelsene. For fremtidig boligbebyggelse knyttes det krav til utredning på detaljreguleringsnivå i tråd med Miljødirektoratets kartleggingsinstruks av naturmangfold.

For område B1 Skillelia, B3 Solbakken og B8 Halsan gjelder følgende rekkefølgekrav for planarbeid:

- Jordbruks-, natur- og skogverdier skal kartlegges og hensyntas i reguleringsplanprosessen. Buffersone mot tilgrensende dyrkamark skal i den forbindelse vurderes.
- Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser til områdene som hensyntar de deler av skogen med størst tilvekst og karbonfangst fremover. Mest mulig av den yngre skogen skal oppnå hogstmoden alder før arealet tas i bruk til

utbyggingsformål. Der dette ikke er mulig å få til på en måte som er hensiktsmessig for utbyggingen, skal det sikres avbøtende tiltak som kompenserer tapt karbonfangst ved tidlig avskoging.

For område B8 Halsan gjelder i tillegg følgende:

- Det skal utarbeides en samlet områderegulering for hele området, dette inkludert adkomstveg.
- Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser til området som ivaretar dyrkbar jord.

2.3.3 Garasjer

Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m² og maks 70 m² bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 4,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Frittstående garasjer i tilknytning til boliger innenfor bebyggelse og anlegg og som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg, kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra eiendomsgrense mot vei og alltid minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra eiendomsgrense mot vei og alltid minimum 2,0 meter fra vegkant.

Felles garasjeanlegg: I områder med eksisterende konsentrert boligbebyggelse kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i rekker med maks BYA 30 m² pr. garasjeplass. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 4,5 meter.

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE

2.4.1 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,0 dekar. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun én hytteenhet.

Størrelsen på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 120 m², hvorav uthus/garasje eller anneks maksimalt kan utgjøre bebygd areal (BYA) = 30 m². Hytte og uthus/garasje skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter. Terrasse/platting kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m², tillates med maksimalt 30 m².

Hyttebebyggelsen med skråtak (med unntak av pulttak) kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Hyttebebyggelse med flatt tak/pulttak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 4,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse.

Nye hyttefelt skal planlegges med felles løsninger for vann og avløp iht. egen vann- og avløpsplan.

Nye hyttefelt skal planlegges med fellespunkter for henting av avfall i tilknytning til hovedfartsårer som fører til hyttefeltene.

Ny utbygging eller fradeling skal ikke berøre arealer med dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite) eller dyrkbar jord eller viktige naturtyper.

Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrkajord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 20 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.

Viktige ferdselsårer inn til friluftslivsområder skal ivaretas i forbindelse med plassering av hytter.

Løsning for adkomst og parkering for hyttefeltet skal utredes og avklares tidlig i forbindelse med en reguleringsplan. Det skal vurderes om det er behov for adkomstveg frem til den enkelte hytte i et felt eller om det er behov for felles parkeringsplass for deler av eller hele feltet.

Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning.

2.4.2 Nåværende fritidsbebyggelse

I områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse tillates ikke etablering av nye hytter uten reguleringsplan. Unntak kan gjøres når det gjelder gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade. Krav til utforming av hyttene skal følge de generelle hyttebestemmelsene i pkt. 2.4.1.

2.4.3 Fremtidig fritidsbebyggelse

Med plankrav:

For arealer avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse skal utbyggingsvolum, utforming og byggehøyder følge de generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse pkt. 2.4.1. Det knyttes også krav til at fremtidig ny fritidsbebyggelse, herunder også adkomstveger, ikke tar i bruk dyrkbar og dyrket jord eller omdisponerer landbruksvei. For fremtidig fritidsbebyggelse knyttes det krav til utredning av naturmangfold på detaljreguleringsnivå, i tråd med Miljødirektoratets kartleggingsinstruks av naturmangfold.

For område F2 og F3 gjelder følgende rekkefølgekrav for planarbeid:

- Jordbruks-, natur- og skogverdier skal kartlegges og hensyntas i reguleringsplanprosessen. Buffersone mot tilgrensende dyrkamark skal i den forbindelse vurderes.
- Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser til områdene som hensyntar de deler av skogen med størst tilvekst og karbonfangst fremover. Mest mulig av den yngre skogen skal oppnå hogstmoden alder før arealet tas i bruk til utbyggingsformål. Der dette ikke er mulig å få til på en måte som er hensiktsmessig for utbyggingen, skal det sikres avbøtende tiltak som kompenserer tapt karbonfangst ved tidlig avskoging.

Uten plankrav:

Fremtidige hyttefelt F1, F4 og F7 er unntatt plankrav forutsatt at utbyggingen holder seg innenfor rammene gitt i denne plan og maks antall hytteenheter oppgitt i tabellen under. Det forutsettes at hyttenes plassering inkludert adkomst ikke medfører omdisponering av dyrkajord. Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrkajord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 10 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.

Område	Maks antall nye hytteenheter innenfor formålsgrensen
F1 Tørøya	3
F4 Hæggerås	1
F7 «Naust»	2

Det bør legges opp til felles løsninger for teknisk infrastruktur, avfalls løsninger, veg og parkering, sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse.

2.4.4 Naust

Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader.

For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20m² med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning.

Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.

2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

Tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Omsorgsboliger og boliger med service kan tillates under institusjon.

Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

2.6 RÅSTOFFUTVINNING

Det kreves reguleringsplan for områder avsatt til fremtidig råstoffutvinning R2.

Etter endt uttak skal uttaksområdet tilbakeføres til landbruksareal. Dette med minimum tilsvarende kvalitet som før tiltaket ble igangsatt.

For R2 knyttes det krav om kartlegging av naturmangfold etter miljødirektoratets kartleggingsinstruks på detaljreguleringsnivå.

Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser til områdene som hensyntar de deler av skogen med størst tilvekst og karbonfangst fremover. Mest mulig av den yngre skogen skal oppnå hogstmoden alder før arealet tas i bruk til utbyggingsformål. Der dette ikke er mulig å få til på en måte som er hensiktsmessig for utbyggingen, skal det sikres avbøtende tiltak som kompenserer tapt karbonfangst ved tidlig avskoging.

Masseuttak utenfor områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt, med unntak av mindre masseuttak til alminnelig landbruksdrift på egen eiendom. Nye masseuttak skal vurderes og avklares gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel med påfølgende detaljregulering. Detaljregulering skal bl.a. avklare transportveger, trafikkikkerhet, behovet for kartlegging av naturverdier, egne driftsplaner, avbøtende tiltak, etappevis og tidsavgrenset drift, restaurering og tilbakeføring av terreng samt etterfølgende arealbruk. I forbindelse med detaljregulering skal viktige ferdsselsårer for friluftsliv kartlegges og ivaretas.

Ved vurdering av trafikkikkerheten skal en som minimum vurdere dimensjon av vei og kryss, trafikkmengde, og om veg med mye ferdsel av myke trafikanter blir berørt, f.eks. skolevei. Behovet for utbyggingsavtale skal vurderes.

Områder for råstoffutvinning skal lokaliseres slik at eksisterende boligbebyggelse i minst mulig grad utsettes for støy, støv eller annen negativ påvirkning fra driften og transporten til og fra området, eventuelt at det skal vurderes avbøtende tiltak.

2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE

I fremtidig næringsområde på Gråmyra tillates industri, verksted, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg og bevertning. Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene kan tillates. Det stilles krav om kartlegging av naturmangfold etter miljødirektoratets kartleggingsinstruks på detaljreguleringsnivå.

I fremtidig næringsområde N3-N4 tillates industri, lager, verksted, landbruksrelatert næring, og tilsvarende. Næringsformål som er besøksintensive eller medfører mye transport tillates ikke.

I fremtidig næringsområde N6 tillates industri, verksted med/uten utsalg, landbruksrelatert næring, lager eller tilsvarende.

2.8 IDRETTSANLEGG

I områdene kan det tillates bebyggelse/anlegg og parkering som fremmer bruken av områdene som park- og idrettsanlegg. Maks 100 %-BYA. Det kreves støytredning for tiltak som kan gi endra støyforhold.

I nåværende område for idrettsanlegg Torsbustaden, tillates hoppbakke, alpinanlegg, skiskytebane, snøproduksjonsanlegg, skiløypetrasé, motorsportanlegg, skytebane og annen bebyggelse/anlegg som fremmer bruken som idretts- og aktivitetsområde. Maks 20 %-BYA.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR. 2)

3.1 VEG

3.1.1 Plankartet viser nåværende offentlige kjøreveger med vegformål.

3.2 BANE

3.2.1 Plankartet viser nåværende områder for jernbane.

3.3 GANG-/SYKKELVEG

3.3.1 Nåværende og framtidige gang- og sykkelveger (hovednett) og turtraséer.

3.4 PARKERING

3.4.1 Det åpnes for parkering inkludert grøntrabatter.

3.5 HAVN

3.5.1 Plankartet viser nåværende havn

3.5.2 Plankartet viser nåværende ankringsområde

4 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

4.1 UNNTAK FRA PLANKRAV (§ 11-10, NR. 1)

4.1.1 Tilretteleggingstiltak som er i samsvar med og underbygger området funksjon som grønnsstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.

Sammenhengende grønnsstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friområder, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen m.m, må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnsstrukturen.

Jord- og skogbruksarealer som er del av sammenhengende grøntkorridorer og som er viktige for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, skal vurderes meget strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnsstruktur. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.

4.2 FRIOMRÅDER

4.2.1 Tiltak og bruk i samsvar med formålet er tillatt.

4.2.2 Planen skiller ikke mellom offentlige friområder for allmennheten og felles friområder (lekeplasser) for et begrenset antall beboere. Friområdene skal brukes til friluftaktiviteter og rekreasjon. 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, men skjøtsel og pleie av grønnsstruktur er tillatt.

4.3 NATUROMRÅDE

Området er en omregulering av tidligere regulert industriareal. Innenfor arealet skal hensynet til natur, landskap og friluftsliv prioriteres.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 11-7 NR. 5 A)

5.1 RAMMEBESTEMMELSER (§ 11-9, NR. 5, GJELDER FOR § 11-7 NR. 5 A OG B).

Tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer tillates innenfor rammebestemmelsene i pkt. 1.6, 1.7, 1.8, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.1 og 2.4.4.

5.2 OMFANG, LOKALISERING OG BRUKSENDRING (§ 11-11, NR. 1)

Områdene omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag samt natur- og friluftsmål.

Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet. Før plassering på dyrkajord kan tillates, skal det i forbindelse med søknad om tiltak gjøres rede for andre alternative plasseringer som ikke berører dyrkajord. Dette skal inkludere en vurdering av de samlede konsekvensene for landbruksdrift, miljø og nasjonale jordvernmål.

Bebyggelsen

Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna eller firkanttun, skal det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger skal være stedstilpasset med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.

5.2.1 Spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor kartfestede LNFR – områder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse i planperioden tillates fradeling av nye boligtomter for ny bebyggelse uten krav om reguleringsplan. Dette omfatter ikke ny oppføring av ny bolig uten fradeling. Rammebestemmelsene for boligbebyggelse gjelder også for boliger i områder med LNFR – spredt bebyggelse.

Utformingskrav for eksisterende spredt fritidsbebyggelse innenfor arealformålet skal følge de generelle hyttebestemmelsene i pkt. 2.4.1. Det tillates ikke etablering av nye hytter uten reguleringsplan. Unntak kan gjøres når det gjelder gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.

Lokaliseringskrav for spredt boligbebyggelse:

1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.
2. Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold.
3. Myr skal ikke bygges ned.
4. Sammenhengende grønnstruktur skal ikke oppstykket.
5. Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.

6. Dyrka jord og dyrkbar jord må ikke bygges ned.
7. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel skal kunne utformes i tråd med vegnormalene (N100, Statens vegvesen). Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskyss) i begge retninger skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert. Godkjent løsning for avløp innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilder går frem av pkt. 7.1.2.
8. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka jord eller dyrkbar jord.
9. Maksimal tomtestørrelse skal være 1,5 dekar.
10. Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. Det skal ikke fradeles tomt nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 m. Adkomst til dyrkajord, beiteområder, driftsbygninger etc. må hensyntas ved plassering av tomt.
11. Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.
12. Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrkajord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtgrense skal være på minimum 20 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.
13. Ved nybygging av boliger som innebærer at det oppstår samlet gruppebebyggelse på fire boliger eller flere med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan.
14. Innenfor området Voll – Åsen kan ny spredt boligbygging kun tillates i tilknytning til og som fortetting av eksisterende husklynger.

Område	Maks antall nye boenheter i planperioden
LSB01	4
LSB02	10
LSB03	6
LSB04	6
LSB05	5
LSB06	2
LSB07	5
LSB08	4
LSB09	8
LSB10	8
LSB11	5
LSB12	12
Totalt	73

5.2.2 Spredt fritidsbebyggelse

Utformingskrav for eksisterende spredt hyttebebyggelse skal følge de generelle hyttebestemmelsene i pkt. 2.4.1.

I områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse tillates ikke etablering av nye hytter uten reguleringsplan. Unntak kan gjøres når det gjelder gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.

- 5.3 **TILLATELSE TIL NØDVENDIGE TILTAK I 100-METERSBELTET LANGS SJØEN (§ 11-11, NR. 4)**
Plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring og endring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs, herunder nødvendige brygger og naust i forbindelse med primærnæring.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7 NR. 6)

6.1 DRIKKEVANN

Movatnet, Hoklingen og Sønningen er gitt formålet drikkevannskilde. Begrensninger i tiltak og aktivitet fremgår av sikringsone for drikkevann pkt. 7.1.2

6.2 KOMBINERTE FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG FFFFN

Arealet er flerbruksområde for natur, fiske, farled, ferdsel og friluftsliv. Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt. I vannsøyla og på sjøbunnen kan akvakulturanlegg strekke fortøyninger og forankringer under forutsetning av at disse har tilstrekkelig dybde (ligger -25 meter under sjøoverflaten (referanse sjøkartnull)), er uten bøyemarkering, og ikke er til hinder eller for trengsel for fiskeriaktivitet, skipsfart, oppankringsområder, installasjoner på sjøbunn (f.eks. kabler og rør), samt ferdsel på sjø og fri ferdsel langs strandsonen.

6.3 KOMBINERTE FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED AKVAKULTUR VKA1-3

Sjøarealer angitt som VKA er flerbruksområde for natur, fiske, ferdsel, friluftsliv, og akvakultur, der akvakulturtiltak må omsøkes etter akvakulturloven. Havbaserte oppdrettsanlegg for fisk tillates ikke. Viktige oppvekst- og gyteområder, kaste- og låssettingsplasser, fiskefelt og viktige områder for biologisk mangfold skal ivaretas ved lokalisering av anlegg for akvakultur.

Før nye akvakulturtiltak godkjennes, skal det gjennomføres mer detaljert kartlegging av marine naturtyper og konsekvenser for naturmangfold.

6.4 SMÅBÅTHAVNER

For nye og vesentlige utvidelser av eksisterende småbåthavner kreves reguleringsplan. Følgende settes som vilkår for nyetablering og utvidelse av havner, samt vurderes for alle større eksisterende anlegg:

- Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeavskiller.
- Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene, og miljøfarlig avfall skal tas hånd om på en forsvarlig måte.
- Bølgeanlegg og bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.

- Det skal være tydelig skille mellom småbåthavn/gjestekai og badestrender. Bading skal skjermes for båttrafikk med markeringblåser ol.
- *Behovet for gjestekai for ilandstigning vurderes i forbindelse med reguleringsplaner det er relevant for.*

6.5 ANKRINGSOMRÅDER

Innenfor ankringsområdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, fortøyningsystem, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring.

6.6 FORBUD MOT TILTAK INNTIL 100 METER LANGS SJØ OG VASSDRAG (§ 11-11, NR. 5)

For områder langs vassdrag er det forbud mot tiltak i henhold til § 20-1, pkt. a, j, k, l, og m (Pbl. 2008). For følgende vassdrag er forbudtsonen satt til 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand: Movatnet, Hoklingen, Sønningen, Sundetjern, Svartbekken, Forra og Heståa.

For øvrige vann, tjern og elver er forbudtsonen satt til 50 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bekker inngår ikke. Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor rammebestemmelsene pkt. 1.6 eller på samferdsels-, vann, avløps- og energianlegg.

Forbudet gjelder for § 20-1, pkt. j (midlertidig bygninger, konstruksjoner og anlegg) uansett varighet, hvis ikke tiltaket er godkjent gjennom plan eller annet vedtak.

Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningslovens § 1-8, 4.ledd og § 11-11 nr. 4. Fjerning eller flytting av navigasjonsinstallasjoner skal gjennomføres etter en vurdering av den sjøsikkerhetsmessige risikoen ved å la dem stå.

6.7 NÆRINGSVRENNING, KANTVEGETASJON OG ALLMENNHEITENS TILGANG TIL STRANDSONEN (11-11 NR. 5)

Det skal opprettholdes naturlig kantvegetasjon langs elver og vann i en sone på minimum 10 m fra vannkant, eller minimum 6 m fra bekker med årssikker vannføring. Statsforvalteren kan evt. gi dispensasjon fra kravet i vannressursloven § 11 om kantvegetasjonssoner. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Skjøtsel ved selektiv hogst og uttak av fremmede arter tillates. Annen bredde på kantvegetasjon kan fastsettes etter en faglig begrunnet vurdering basert på NVEs veileder nr 2-2019 «Kantvegetasjon langs vassdrag» eller eventuelle senere revisjoner av denne.

7 HENSYNSSONER (§ 11-8)

7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8, A)

7.1.1 Ras- og skredfare (H310)

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til ras- og skredfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggteknisk forskrift kap. 7 med veiledning.

Innenfor faresone for ras- og skredfare kan det ikke igangsettes ny utbygging før geoteknisk vurdering er avklart i henhold til NVEs retningslinje nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplaner», med utfyllende veiledere 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng», eller senere revisjoner av disse. For tiltak som omfattes av reguleringsplankrav skal forholdet som hovedregel avklares på reguleringsplannivå.

7.1.2 Sikringszone for nedslagsfelt drikkevann (H110_1 – H110_2)

Drikkevannskildene med nedbørsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedbørsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten.

Sikringszone for drikkevann Movatnet, Hoklingen og Sønningen H110_1

- Etablering av industri, større masseuttak, større turistetablisseringer og campingplasser tillates ikke innenfor nedbørsfeltet.
- Anlegg av søppel- og avfallsdeponier tillates ikke innenfor nedbørsfeltet
- Ved nybygg av boliger og fritidsboliger med innlagt vann, eller ved utbedring av eksisterende avløpsanlegg, anbefales påkobling til offentlig ledningsnett. Andre godkjente løsninger for avløp er listet opp under punkt 1.4.2. For tette oppsamlingstanker stilles det dessuten krav om dobbeltank og overvåking med nivåmåling med varslings.
- Ved etablering av mindre avløpsanlegg skal forurensningsfaren på kort og lang sikt vurderes av en nøytral fagkyndig på området. En nøytral fagkyndig her er en person med relevant hydrogeologisk og avløpsteknisk kompetanse, som kan foreta vurderinger av stedlige forhold, og gi nøytral anbefaling om valg av avløpsløsning, uavhengig av bindinger til teknologi og utstyr. Nøytral fagkyndig må kunne vise til relevant utdannelse, deltakelse på anerkjente kurs, og/eller relevant praksis fra fagfeltet.
- Driften av landbrukseiendommer innenfor nedbørsfeltet må være slik at den medfører minst mulig forurensningsfare for drikkevannskilden.

Innenfor et belte på 100 m fra vannkanten gjelder følgende krav i tillegg til det generelle byggeforbudet:

- Tillatte avløpsløsninger for bolig er påkobling til offentlig ledningsnett, infiltrasjon, våtmarksfilter og minirensanlegg med etterpolering. Utslipp fra fritidsbolig tillatelse ikke.
- Det er forbudt å opparbeide badeplass, grillplass ol.

- Det er forbud mot arrangement som samler større folkemengder innenfor en sone på 100 meter fra vannkanten, uten tillatelse fra kommunen.

Normal ferdsel, friluftsliv, bading og fiske tillates.

Restriksjoner for motorferdsel på Movatnet og Hoklingen går frem av Lokal forskrift om ferdsel med motorfartøy, Levanger.

7.1.3 Sikringszone for område for grunnvannsforsyning (H120_1, H120_2, H120_3)

Sikringsområder for grunnvannsforsyning er vist som hensynssone H120. Innenfor disse områdene tillates ikke tiltak som kan skade vannkvaliteten.

Innenfor område H120_1 Torhaugen gjelder egne klausuleringsbestemmelser for tiltak.

For område H120_2 Ytterøy og H120_3 Kvernbekken tillates ikke:

- Etablering og/eller utvidelse av bebyggelse og anlegg oppstrøms vannforsyningsanleggene. Unntaket er bygninger og anlegg tilknyttet etablering og drift av vannforsyningsanleggene.
- Tilrettelegging for oppholdssted for beitedyr oppstrøms vannforsyningsanleggene.

7.2 BÅNDLEGGING (§ 11-8, D)

7.2.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

Båndleggingszone for områder som er vernet etter naturvernloven med egne forskrifter.

7.3 DETALJERINGSSONE – SONE HVOR REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE (§ 11-8, F)

Soner/områder hvor reguleringsplaner fortsatt gjelder uendret, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planene.