



BERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

DOKUMENTER

A Planbeskrivelse

B Planbestemmelser

C Vedlegg





Generelle bestemmelser § 11-9

1. Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1 og §12-1)

1.1. Områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)

- 1.1.1. For areal som på plankartet er avsatt med båndleggingssone XXX tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 før området inngår i reguleringsplan
- 1.1.2. Områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) er unntatt plankrav
- 1.1.3. Det kreves reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. pbl. § 12-1.
- 1.1.4. Alle vurderinger av aktuell naturfare skal være utført før planen sendes på høring

Retningslinjer

Til bestemmelse 1.1.3. gjelder følgende: Det kan kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som til sammen eller hver for seg vil:

- Ha betydning for omgivelsene
- Berøre mange interesser/ interessenter
- Ha betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk
- Være i strid med kommunens vedtatt mål og prioriteringer
- Utløse behov for nærmere dokumentasjon, vurderinger eller avklaringer

Til bestemmelse 1.1.4. gjelder følgende: Ved regulering skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet på nivå med kravene i TEK17 kapittel 7.

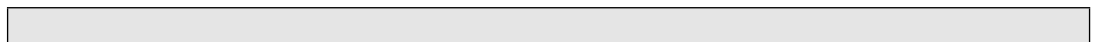
1.2. Krav til utarbeidelse av områdeplan

- 1.2.1. Kommunen kan stille krav om områderegulering før det kan fremmes detaljregulering for områder der dette anses nødvendig for å sikre helhetlige utbyggingsmønstre, sammenhengende strukturer, og forutsigbare rammebetingelser for utbygging. Dette kan typisk gjelde kommunens tettsteder og mest populære utfartsområder.

Retningslinjer

Nærmere avgrensning av planområdene og planenes innhold fastsettes i planprosessen.

1.3. Forholdet til kommunedelplaner



Retningslinjer



1.4. Forholdet til eldre reguleringsplaner

1.4.1. Følgende reguleringsplaner oppheves ved vedtak av denne plan (kommuneplanen):

Plan-ID	Plannavn	Dato vedtak	Dato evt. endring
192901	Mefjordbotn	10.08.2011	
192902	Senjahopen, boligfelt	26.09.1995	11.12.1997
192902	Senjahopen, internvegen	03.02.1999	
192904	Ersfjord, Internvegen	03.02.1999	04.11.1999
192910	Skaland ytre	05.08.1986	To planendringer
192910	Skaland, Grafittverket	08.07.1987	
192910	Skaland, Kjæsvika	01.04.1974	22.06.1989
192913200201	Innhesten, tunnelinnslag	25.04.2002	



Retningslinjer

Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer og hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer supplerer eldre reguleringsplaner på tema hvor reguleringsplanen er taus eller utydelig.

2. Utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2)

2.1.1. Utbyggingsavtale skal brukes der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og handlings- og økonomiplan.

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.

3. Vannforsyning, avløp, veg og annen transport (jf. PBL § 11-9 nr. 3, § 18-1 og § 27-5)

3.1. Vannforsyning, avløp, overvann

3.1.1. Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg der dette eksisterer, jf. pbl. § 27-1.
3.1.2. Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsanlegg gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.
3.1.3. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til standard abonnementsvilkår og tekniske og administrative bestemmelser for kommunen.
3.1.4. Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning.
3.1.5. Det tillates ikke etablert private avløpsanlegg til sjø uten fordrøyning
3.1.6. Det kan ikke gis tillatelse til byggetiltak før det er dokumentert at tilstrekkelig brannvannsdekning for redning og slokking er sikret ihht. gjeldende lover og forskrifter.

Retningslinjer

I tettstedene skal kommunen besørge offentlig vann- og avløpsanlegg.

3.2. Veg og transport

3.2.1. Det skal utarbeides reguleringsplan for nye samferdselsanlegg.

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.

3.3. Energibruk

3.3.1. Her skal bestemmelsene være.
3.3.2. Nummerere
3.3.3. Være presis. Ingen beskrivelse i bestemmelsene.

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.

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

4.1. Utbyggingsrekkefølge

4.1.1. Ny utbygging kan ikke igangsettes før avkjørselsløsning er godkjent av aktuell vegmyndighet
4.1.2. For boligbebyggelse skal parkering på egen tomt være opparbeidet før bygget kan tas i bruk til formålet
4.1.3. For ny bolig- og fritidsbebyggelse skal godkjent løsning for vann og avløp være etablert og påkoblet før byggene kan tas i bruk til formålet

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.



4.2. Krav til teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur

4.2.1.

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.

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

5.1. Byggegrenser

- 5.1.1. For byggegrense langs sjø og vassdrag gjelder plan- og bygningsloven § 1-8
- 5.1.2. For byggegrense langs veg gjelder veglova § 29
- 5.1.3. For gjennomføring av alle tiltak som medfører terrenginngrep gjelder byggegrense på minimum 10 meter fra mindre bekker. Langs større vassdrag er byggegrense minimum 20 meter. Innenfor byggegrensen langs bekker og vassdrag skal eksisterende vegetasjon bevares.
- 5.1.4. Ny bebyggelse tillates ikke oppført nærmere etablert tursti enn 50 meter.
- 5.1.5. Nye fritidsboliger tillates ikke oppført nærmere fast bosetting enn 100 meter.

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått

5.2. Utbyggingsvolum og krav til tetthet

- 5.2.1.
- 5.2.2. Nummerere
- 5.2.3. Være presis. Ingen beskrivelse i bestemmelsene.

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.

5.3. Universell utforming

- 5.3.1. Prinsippene for universell utforming skal følge de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Retningslinjer

Universell utforming skal redegjøres for i all plan- og byggesaksbehandling. Reguleringsplaner skal ivareta universell utforming, både internt i planområdet og i tilknytning til tilgrensende områder, med hensyn til bebyggelse, infrastruktur og felles leke- og uteoppholdsareal.

5.4. Uteareal og lekeplasser

5.4.1.

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.

5.5. Skilt og reklame

- 5.5.1. Frittstående reklameskilt langs offentlig veg tillates ikke innenfor etablerte avkjørslers frisisone

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.

5.6. Parkering

- 5.6.1. For boligbebyggelse skal det opparbeides minimum to parkeringsplasser per boenhet på egen tomt
- 5.6.2. For næringsbebyggelse skal det opparbeides nødvendig parkering på egen tomt



Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.

5.7. Husholdningsavfall

- 5.7.1. Alle boliger og næringsanlegg er påbudt å delta i kommunens renovasjonssystem.
- 5.7.2. Avfall fra fiskeri tillates ikke kastet i fjæra

Retningslinjer

6. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (§ 11-9 nr. 6)

6.1. Støy

- 6.1.1. Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter.
- 6.1.2. Avvik fra anbefalingene i retningslinjene/veileder kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er iverksatt.
- 6.1.3. Barrierevirkning, uteromskvalitet og estetikk skal vektlegges ved utforming og plassering av støyskjermer.

Retningslinjer

6.2. Vannkvalitet

- 6.2.1. XXX og XXX er klausulert som drikkevannskilder. Nedslagsfeltene er vist som hensynssoner i plankartet. Innenfor disse hensynssonene tillates ikke aktivitet eller tiltak som kan bidra til redusert vannkvalitet i vannforekomstene.

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.

6.3. Estetikk, landskap og grønstruktur

- 6.3.1. Her skal bestemmelsene være.
- 6.3.2. Nummerere
- 6.3.3. Være presis. Ingen beskrivelse i bestemmelsene.

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.

6.4. Naturmangfold

- 6.4.1.

Retningslinjer

Skrive retningslinjer her. Grått.

7. Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)

7.1. Kulturminner

- 7.1.1. Søknad om tiltak jf. pbl. § 1-6 som kan berøre fredet eller bevaringsverdig kulturminne skal oversendes kulturminnemyndighetene (Troms fylkeskommune og Sametinget) for uttalelse.
- 7.1.2. Dersom kulturminnet er fredet etter kulturminneloven § 4 kreves formell godkjenning før tiltak som berører kulturminnet kan iverksettes.
- 7.1.3. Ved regulering som omfatter automatisk fredete kulturminner skal disse reguleres til hensynssone – båndlegging.

Retningslinjer

Kommunen har et selvstendig ansvar for å ivareta sine kulturminner og kulturmiljø. Dersom faglige vurderinger tilsier at bygning eller bygningsmiljø bør bevares som viktig kulturminne kan kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i påvente av reguleringsplan jf. pbl. § 13-1.



7.2. Samiske interesser

7.2.1. Hensynet til samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal vurderes ved planlegging av nye utbyggingstiltak.

Retningslinjer

8. Forhold som skal belyses i videre planarbeid (§ 11-9 nr. 8)

8.1. Risiko og sårbarhet

8.1.1. Vurdering av risiko og sårbarhet (ROS) skal dokumenteres ved søknad om tiltak i områder hvor det ikke er krevet reguleringsplan eller der reguleringsplan er eldre enn fem år dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- Tiltak lokaliseres til områder som er avmerket i temakart ras/flom
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaket ligger innenfor hensynssone for kraftledninger eller trafostasjon
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaket har mangelfull trafikkikkerhet eller medfører nedsatt trafikkikkerhet

Retningslinjer

8.2. Skredområder

8.2.1. I tilknytning til reguleringsplaner eller søknad om byggetiltak i områder registrert som potensiell faresone for skred jfr. plankart og NVE sin base over områder med ras- og skredfare må det utarbeides detaljerte faresonekart for å avklare farenivået opp imot reglene i gjeldende versjon av byggeteknisk forskrift (TEK-17).

8.2.2. Under marin grense skal fare for kvikkleire vurderes.

8.3. Flom, havnivåstigning og stormflo

8.3.1. Flomfaren skal vurderes ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag.

8.3.2. Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo.

8.3.3. Bygninger tillates ikke etablert lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå. Naust og båthus kan tillates etablert lavere enn kote +3,5.

Retningslinjer

Dersom det er grunn til å tro at et område er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang, skal kommunen påse at det innhentes tilstrekkelige uttalelser før planforslaget sendes til offentlig ettersyn.

Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur vil være sårbare med hensyn til dette.



Bestemmelser til arealformål (etter § 11-7, § 11-10 og §11-11)

9. Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

9.1. Boligbebyggelse

9.2. Fritidsbebyggelse

- a) Det er krav om minimum to biloppstillingsplasser for fritidsbolig. Kravet skal løses på egen tomt.
- b) Naust tillates ikke innredet for overnatting
- c) Godkjent fritidsbolig tillates ikke benyttet til helårsbolig uten formell godkjenning

9.3. Fritids- og turistformål

9.4. Råstoffutvinning

- a) Det skal kreves godkjent reguleringsplan for etablering av nye masseuttak og for videre drift i etablerte, uregulerte masseuttak.

9.5. Næringsbebyggelse

9.6. Idrettsanlegg

9.7. Andre typer bebyggelse og anlegg

9.8. Grav og urnelund

9.9. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

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

10.1. Veg

10.2. Havn

10.3. Parkering

10.4. Trasé for teknisk infrastruktur

11. Grønnstruktur

12. Forsvaret

13. Landbruks-, Natur- og Friluftformål samt Reindrift (§ 11-7 nr. 5)

13.1. Omdisponering av jordbruksareal

13.2. Gårdstilknyttet virksomhet

13.3. Areal for spredt boligbebyggelse

13.4. Areal for spredt fritidsbebyggelse

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

14.1. Drikkevann

14.2. Naturområde

14.3. Friluftsområde



Hensynssoner (§ 11-8)

15. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a, jf. §12-6)

- 15.1. *Sikringszone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt*
- 15.2. *Faresone: ras- og skredfare*
- 15.3. *Faresone: flomfare*
- 15.4. *Faresone: Radonfare*
- 15.5. *Faresone: Høyspenningsanlegg*
- 15.6. *Faresone: Annen fare*

For eksempel forurenset grunn

16. Infrastruktursoner (§ 11-8 b, jf. §12-6)

- 16.1. *Krav vedrørende infrastruktur*
- 16.2. *Rekkefølgekrav infrastruktur*
- 16.3. *Rekkefølgekrav samfunnservice*

17. Sone med særlige hensyn (§ 11-8 c, jf. §12-6)

- 17.1. *Hensyn landbruk*
- 17.2. *Hensyn reindrift*
- 17.3. *Hensyn friluftsliv*
- 17.4. *Hensyn landskap*
- 17.5. *Bevaring naturmiljø*
- 17.6. *Bevaring kulturmiljø*

18. Båndleggingszone (§ 11-8 d, jf. §12-6)

- 18.1. *Båndlegging etter lov om naturvern*
- 18.2. *Båndlegging etter lov om kulturminner*
- 18.3. *Båndlegging etter andre lover*

19. Gjennomføringssone (§ 11-8 e, jf. §12-6)

- 19.1. *Krav om felles planlegging*
- 19.2. *Krav om fornyelse*



20. Videreføring av reguleringsplan (§ 11-8 f, jf. §12-6)

20.1. Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde