

NARVIK KOMMUNE



KOMMUNEDELPLAN FOR BJERKVIK

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

VEDTATT: 20. JUNI 2013

ENDRET: 29. AUGUST 2013



Disse bestemmelsene og Retningslinjene viser til plankart datert 20.12.2012, Konsekvensutredning datert 20.12.2012, Skilt og reklamevedtekter, Parkeringsvedtekter (inkludert vedtekter for leke- og uteoppholdsareal) og Veileder for Universell utforming.

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Rettsvirkning

Planen fastsetter rammer for utbygging i medhold av planen, og utarbeidelse av områdeplaner og detaljreguleringsplaner.

Reguleringsplan som skal gjelde foran kommunedelplanen, er markert i plankartet med egen hensynssone. Øvrige reguleringsplaner vedtatt før kommunedelplanen vil gi utdypende føringer til kommunedelplanen, så langt de ikke er i strid med denne. Ved motstrid går kommunedelplanen foran.

1.2 Plankrav

For alle områder for bebyggelse og anlegg er det krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

Plankravet gjelder for hvert enkelt felt innenfor plangrensen med nødvendig tilgrensende offentlig infrastruktur. Kommunen avgjør til enhver tid hvilke deler av den offentlige infrastrukturen rundt feltet som skal inngå i reguleringsplan.

Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet dersom:

- a. Det foreligger reguleringsplan og tiltaket er i samsvar med denne og kommunedelplanen.
- b. Bruksarealet ikke overstiger 300 m² tillatt bruksareal (BRA).
- c. Det har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur.
- d. Det er tilstrekkelig sikret mot fare.
- e. Det ikke berører fredede kulturminner.
- f. Det gjelder installasjoner og bygg som er en del av kommunalteknisk anlegg, riving av bygg, konstruksjoner eller anlegg.
- g. Det gjelder gjerde, plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
- h. Det gjelder veg og parkeringsplass for bruk av eiendommen.

Retningslinjer

Med hjemmel i PBL § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommunedelplanens bestemmelser. Dette kan bli aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttingsgrad bør vurderes nærmere, eller hvor tiltaket antas å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder trafikkavvikling, atkomst og lekeplasser/ uteoppholdsareal og annen teknisk infrastruktur. Konsekvensutredningen med beskrevne avbøtende tiltak skal være retningsgivende for planlegging av byggeområder og tiltak.

Når forslag til detalj- eller områdereguleringsplaner fremmes for behandling skal det redegjøres for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til omgivelsene. Kommunen kan sette spesielle krav til hva som skal dokumenteres.

1.3 Utbyggingsavtaler

Dersom kommunen finner det hensiktsmessig skal det inngås utbyggingsavtaler med utbyggere av de enkelte delfelter. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om opparbeiding

av teknisk infrastruktur og grønnstruktur, rekkefølge på utbygging, kvalitet på tiltak, fordeling av kostnader, refusjon, gjennomføring mm. Innholdet i utbyggingsavtalene følger til enhver tid gjeldende vedtak i Bystyret om utbyggingsavtaler.

1.4 Krav om rekkefølge

For arealer avsatt til byggeområder må følgende forhold være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse:

- a. Kommunaltekniske anlegg for vei, vann og avløp og renovasjon skal være i samsvar med vedtatte lover, vedtekter og normer.
- b. Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bygges ut før det er etablert tilfredsstillende system for vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering.
- c. Opparbeidet fortau mot offentlig gate i samsvar med kommunens gatenorm og belysning i samsvar med kommunens lysnorm – se kommunens estetiske veileder og veileder for universell utforming for ytterligere informasjon.
- d. Statens vegvesens normer skal følges når det gjelder fortau eller gang- sykkelveg mot riks- eller fylkesveg. I avsatte hensynssoner, med særlig hensyn landbruk, kan andre og begrunnede løsninger vurderes.
- e. Opparbeidede parkeringsplasser i samsvar med krav i gjeldende vedtekt, samt kommunens parkeringsvedtekter.
- f. Opparbeidede uteoppholdsarealer og arealer til lek og opphold for alle aldersgrupper, i samsvar med krav i gjeldende vedtekt.
- g. Tilfredsstillende støyforhold, jf. krav gitt i medhold av bestemmelsenes pkt.1.5.9
- h. Trafikksikker og funksjonell atkomst for kjørende, syklister og fotgjengere, herunder også bevegelseshemmede.
- i. Dersom grønnstruktur (friområde, lek, snarveger med mer) omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, jfr. RPR for barn og unge.
- j. Trafikksikker skolevei

Retningslinjer:

Ved trinnvis utbygging kan det være aktuelt å dele opp rekkefølgekravet i takt med utbyggingen.

1.5 Miljø og samfunnsikkerhet

Bestemmelser og Retningslinjer knyttet til utredning av risiko og fare i nye planer gjelder også skal også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner, og skal legges til grunn ved realisering av tiltak som unntas fra plankrav.

1.5.1 Flomsikring

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal 200- årsflommen legges til grunn som dimensjonerende.

1.5.2 Havnivåstigning/stormflo

Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +4.34 moh uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo.

1.5.3 Radon og annen strålefare

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal fare for radonstråling vurderes særskilt. Det samme gjelder fare knyttet til høyspente kraftlinjer

1.5.4 Skred

Det tillates ikke utbygging i områder innenfor hensynssone faresone ras og skred angitt på plankartet, uten at nødvendig skredsikring/ geoteknisk friskmelding er foretatt.

1.5.5 Skred/ grunnforhold

Før reguleringsplan vedtas, eventuelt igangsettingstillatelse gis ved dispensasjon eller i henhold til eksisterende reguleringsplan, skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/ utglidning i byggeområder og/ eller andre områder.

Retningslinjer

NGI-rapport "Program for økt sikkerhet mot leirskred" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. I områder hvor det er fare for kvikkleire skal det utføres geotekniske undersøkelser før tiltaket iverksettes. Tiltakshaver må fremlegge dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig.

1.5.6 Forurenset grunn

Grave- og byggetiltak kan ikke igangsettes før forurenset grunn er sikret eller fjernet.

1.5.7 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal ved innsending av søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann, og valg av løsning skal begrunnes. Nedbørsvann skal håndteres lokalt med fordrøying, fordamping og infiltrasjon innenfor aktuelt planområde så langt det er mulig.

Retningslinjer for vann, avløp, overvann:

Før søknad om byggetillatelse for større byggetiltak og reguleringsplaner tas til behandling, skal det utarbeides analyser som viser behovet for alminnelig vannforsyning, hvilket behov for slokkevann/vann til sprinkelanlegg som er tilstede, samt hvordan behovet planlegges dekket. Videre skal det redegjøres for mengde sanitært avløpsvann, og hvilke konsekvenser påslippet får for kommunalt ledningsnett.

1.5.8 Avfallshåndtering

Lokalisering av felles miljøstasjoner avklares i områdeplaner eller detaljplaner.

Retningslinjer:

- *Det skal redegjøres for avfallsbehandling i en hver plan- og byggesak*
- *Ved regulering av store områder må det avsettes areal til fremtidige returpunkt. Også mindre boligområder kan utløse behov for etablering av returpunkter i nærområdet. Plassering og behov for areal til returpunkt må ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse og infrastruktur.*
- *For å unngå at trafikk med større kjøretøyer (avfallsbiler) skaper farlige situasjoner i boligfelt skal areal til felles avfallsløsning for det enkelte grend/tun/kvartal/gate være hensiktsmessig lokalisert.*

- *Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse og nabobebyggelse. Anlegg skal ikke plasseres slik at de blir til hinder for ferdende, men samtidig lett tilgjengelig for renovasjonsbiler. Det skal redegjøres for hvordan disse forholdene løses.*

1.5.9 Støy

- a. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 gjelder for behandling av støy.
- b. Minst 50 % av uteoppholdsarealet som kreves iht gjeldende vedtekt skal tilfredsstillende støygrenser i T-1442/2012. På det øvrige uteoppholdsareal som kreves, tillates inntil 5 dB høyere støynivå. Alt lekeareal skal tilfredsstillende grenseverdier for utendørs støy i T-1442/2012.
- c. For nye boliger i området for Sentrumsformål skal det dokumenteres at det i stue og soverom kan oppnås tilfredsstillende nattestøynivå samtidig med drift av serveringssteder i området.
- d. Disse bestemmelsene om støy gjelder også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner.
- e. For støyende og mulig støyende tiltak, og støyfølsomt bruksformål, skal støyforholdene og nødvendige støyreducerende tiltak dokumenteres før igangsettingstillatelse gis.
- f. Før støyømfintlig bebyggelse (boliger, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) tillates langs riksvei E6 og E10 kreves det støyfaglig rapport som dokumenterer at støykrav jf MD retningslinje T-1442/2012 er oppfylt.

Retningslinjer

I reguleringsplaner og søknader om ny støyfølsom arealbruk skal det stilles krav om støydokumentasjon i områder som er utsatt for støy fra vegtrafikk eller andre støykilder. Det skal også stilles krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende

1.5.10 Energiløsninger

Samtlige byggeprosjekter skal vurderes opp mot energibesparende løsninger, og løsninger som minsker utslipp til luft og vann.

1.6 Utforming og omgivelseskvalitet

1.6.1 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle bygg for servering, overnatting og alle allmennyttige formål. Alle gaterom (plasser, torg, gater og parker) skal gis universell utforming med vekt på tilgjengelighet for alle. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

Alle fellesarealer og trafikkarealer i boligområder skal for øvrig planlegges og utformes etter prinsippene om universell utforming.

Retningslinjer:

Narvik kommunes "Veileder for universell utforming" skal fungere som retningsgivende i alle plan- og byggesaker

1.6.2 Kulturminner

Ved planlegging av nye tiltak i områder med eldre bygninger og miljøer skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf Kulturminneloven § 8.2.

1.6.3 Estetikk, formspråk og materialvalg

- a. Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor hele planområdet.
- b. Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene.
- c. Utforming av nye utbyggingsområder skal være tilpasset lokale klimaforhold og skje på en slik måte at solforhold er best mulig ivaretatt.
- d. Skilt, reklameinnretninger og lignende kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter PBL § 20-1 i). Det vises til "**Skilt- og reklamevedtektene**" for detaljkrav til videre prosjektering.
- e. I alle større plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning. Der tiltaket vil få fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke, skal dette omtales særskilt i redegjørelsen.

Retningslinjer:

Ved ny bebyggelse skal eksisterende terreng mest mulig bevares og vegetasjon skal tas hensyn til så langt det er hensiktsmessig.

1.6.4 Naturmangfold

- a. Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldsloven (NML).
- b. I arealsaker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende, gjelder føre var prinsippet.
- c. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget (jf NML §§).
- d. Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Bestemmelser for alle byggeområder

- a. Ved fortetting og utbygging av nye områder må kapasiteten for eksisterende veg/ gatenett beregnes
- b. Ved større boligprosjekter skal det foretas en vurdering av skoleveien
- c. Barnetråkk skal ivaretas slik at etablerte snarveier/ barnetråkk ikke blir gjenbygget og ledes til trafiksikkert område.
- d. Innenfor reguleringsplaner kan friområder ikke tas i bruk til annet formål før annen regulering er vedtatt.
- e. I utbyggingsområder må forholdet til automatisk fredete kulturminner avklares med kulturmyndigheten.
- f. Statens vegvesens "Handbok 017 – Veg og gateutforming" skal legges til grunn for all planlegging og prosjektering.
- g. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det utredes og tilrettelegges for kollektivtrafikk.
- h. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal forhold for gående og syklende vurderes.
- i. Vegetasjonsbelter mellom boligområder og veg eller industriområder skal som utgangspunkt bevares.

Retningslinjer:

Eksisterende grønnstruktur skal i størst mulig grad søkes bevart, eventuelt ved nyplanting. Krav til grønnstruktur har til hensikt å sikre eksisterende grøntdrag og -strukturer. Ved ny beplantning skal trær inngå som viktige landskapskomponenter og tilpasses forhold som lokalklima, naturlig vegetasjon på stedet. I planlegging av nye byggeområder skal vurdering av etablering av ny vegetasjon foretas og innarbeides. Beplantning av trær og busker skal sikre estetiske landskapsrom og kan inngå som skjerming av støydempende tiltak.

I områder for bebyggelse og anlegg inngår disse formålene:

2.2 Boligbebyggelse B01, B02, B03, B03, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16,

- a. Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende funksjoner.
- b. Frittliggende garasjer tillates med bebygd areal BYA inntil 50m², mønehøyde inntil 5 m og gesimshøyde inntil 3,1 m. Loft tillates ikke til varig opphold.
- c. Garasjer bygd fast i boligen tillates med bruksareal BRA inntil 50 m².
- d. Ved oppføring av balkonger skal lysforhold for boliger og estetiske hensyn til fasader vektlegges.
- e. Næringsarealene innenfor boligområdene tillates ikke økt. Unntak kan gis hvor omgivelsenes interesser ikke blir berørt eller bruken ikke er til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet.
- f. Krav til MUA fremgår av vedtekt for parkering og uteoppholdsarealer.

Retningslinjer

Det skal legges vekt på å bevare og styrke eksisterende boligkvaliteter i strøk som er dominert av boligfunksjonen. Utnyttelsesgrad vurderes nærmere i reguleringsplan. Maks BYA må ses i sammenheng med høyder på bebyggelsen.

2.2.1 Boligområde B01, B03, B04, B05, B06, B07, B08

Eksisterende boligområder med reguleringsplaner og variert enebolig/småhusbebyggelse.

2.2.2 Boligområde B02

Eksisterende boligområde med hensynssone hvor reguleringsplan fremdeles skal gjelde.

2.2.3 Boligområde B09,B10,B16

Eksisterende boligområder uten reguleringsplaner. I hvert delområde tillates oppført inntil 2 nye eneboliger før det stilles krav om reguleringsplan.

2.2.4 Boligområde B12, B14, B15, B17

For B12, B14 og B15 gjelder krav om ny detaljregulering, der utnyttelsesgrad og byggehøyde fastsettes. Området tillates bebygd med eneboliger og småhusbebyggelse.

Retningslinjer:

Utnyttelsesgrad vurderes nærmere i reguleringsplan. Maks BYA må også sees i sammenheng med høyder på bebyggelsen. Det skal spesielt legges vekt på atkomst til områdene. Konsekvensutredningen vil være retningsgivende for planlegging.

2.3 Fritidsbebyggelse FR 1 Galtneset

Eksisterende område for fritidsbebyggelse, delvis utbygd. Gjeldende reguleringsplan gjelder for videre utbygging.

Innhegning/stengsler eller innretninger av privatiserende art som kan virke begrensende på ferdsel, eller skjemmende i kultur- eller naturlandskapet tillates ikke.

Hytter tillates ikke benyttet som helårsbolig.

2.4 Sentrumsformål

- a. Innenfor området tillates forretninger, kontor, hotell, bolig med uteoppholdsarealer, næringsformål, offentlig eller privat tjenesteyting, grønstruktur og veganlegg. Det tillates ikke industri eller særlig areal- og transportkrevende aktiviteter
- b. Lukkede fasader mot Trollvikveien er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning, skal sikres direkte fra offentlig gate.
- c. I Trollvikveien og Nordmoveien tillates ikke boliger i 1. etasje.
- d. Plasthaller og telt og lignende tillates ikke oppført for lengre perioder enn det som regnes for midlertidig etter plan- og bygningsloven.
- e. Gatebruksplan skal utarbeides før gate, parkering, fortau, torv og lignende etableres.
- f. Areal for kollektivknutepunkt skal sikres i detaljplan og gatebruksplanen.

Retningslinjer

Boliger i sentrumsområdet må utformes på sentrumslivets premisser, slik at de ikke vil legge en demper på framtidig aktivitet i de mest sentrale strøk. Boligene må være støyisolert og utformet i forhold til de tildels støyende aktiviteter som torvområde, utesteder mm. i nærmiljøet representerer. Fasadeutformingen i første etasje bør bidra med god belysning når det er mørkt.

2.5 Forretninger

2.5.1 Eksisterende forretningsbebyggelse FO2,FO3,FO4

- a) Innenfor området tillates forretning.
- b) Det tillates ikke nye boenheter.
- c) Gjeldende reguleringsplaner gjelder for utbygging så langt de ikke er i strid med kommunedelplanens bestemmelser.
- d) Før nye tiltak i FO4 skal avkjørselsforholdene mot E6 og sekundærvegløsninger i området sees i sammenheng med N03, N04,N05 og N06. Eksisterende avkjørslers stenges der dette er mulig.

2.6 Offentlig eller privat tjenesteyting T1,T2,T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10

Innenfor byggeområdet tillates bygg med særskilt angitte offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke virksomheter som vil kunne medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.

Retningslinjer:

Byggehøyder skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

2.6.1 T02

For T02 gjelder krav om detaljregulering, der utnyttelsesgrad og byggehøyde fastsettes Det tillates kun regulering for utvidelse i forbindelse med eksisterende bo- og behandlingshjem, Ellas Minne. Trafikksikker kryssing av kommunal vei fra T02 til T03, kryssløsning mellom kommunal veg og E10,

parkeringsdekning og landskapsmessig tilpasning skal avklares i detaljplan. Jord- og skogbrukslov skal gjelde uavkortet inntil det foreligger godkjent reguleringsplan

2.6.2 Eksisterende bebyggelse T3,T4, T8

Eksisterende bebyggelse og formål. Gjeldende reguleringsplaner gjelder for utbygging, områdene omfattes delvis av hensynssoner.

2.6.3 Eksisterende forsamlingshus T5

Ved flytting av virksomheten T5 tillates bruk til annen virksomhet. Fremtidig bruk kan være boligformål eller annen offentlig eller privat tjenesteyting, og skal avklares gjennom reguleringsplan.

2.6.4 Gartneriområdet – T7

For T7 gjelder krav om detaljregulering, der utnyttelsesgrad og byggehøyde fastsettes. For T7 tillates offentlig og privat tjenesteyting, som skole, helseinstitusjoner, kommunale bygg med mer. Atkomst fra E6 og forhold til omkringliggende boliger skal avklares i detaljplan.

2.7 Fritids- og turistformål FT1,FT2

Områdene skal benyttes til fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie til turistformål. Ordinære private fritidsboliger er ikke tillatt.

I området FT1 kan det oppføres bebyggelse i tilknytning til fritids- og turistformål, campingplass med tilhørende anlegg. Det stilles krav om utarbeidelse av detaljplan.

Området FT2 skal benyttes til leiligheter for utleie med tilhørende anlegg.

2.8 Områder for råstoffutvinning R1

Nye og vesentlige utvidelser av uttak av mineralske råstoffer og uttak av løsmasser på over 1000 m³, skal skje på grunnlag av vedtatt reguleringsplan. Det skal etableres vegetasjonsbelte mot Prestjordelva. Det stilles krav om felles avkjørsel fra E6 for områdene N07,N08,R/ID2 og RI.

2.9 Næringsbebyggelse

2.9.1 Generelle bestemmelser til næringsområdene

Næringsformål omfatter blant annet industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Det tillates ikke etablering av varehandel. Mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon eller lignende kan tillates.

Ved søknader om utbygging skal situasjonsplan tydelig vise skjermingsarealer og skjermingstiltak mot andre typer bebyggelse og mot veg. Det skal redegjøres for estetiske hensyn, universell utforming, arealbruk, trafikkareal, utelagringsplass med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v.

Retningslinjer:

Kommunen kan kreve opprydding i utvendige forhold før byggetillatelse gis. Eksisterende grønnstruktur på ervervsarealer bør i størst mulig grad bevares, særlig i randsoner mot annet formål. Det bør etableres grønnstruktur på nye næringsarealer, særlig i randsoner mot annet formål.

2.9.2 Eksisterende næringsområder N01,N04

Eksisterende næringsområde. Gjeldende reguleringsplaner gjelder så langt de ikke er i strid med kommunedelplanen. Deler av områdene omfattes av hensynssoner med egne bestemmelser.

Før nye tiltak i N01, N04 og F01 skal avkjørselsforholdene mot E6 og sekundærvegløsninger internt i området sees i sammenheng med N03 og N05. Eksisterende avkjørsler stenges der dette er mulig.

2.9.3 Eksisterende næringsområder med fortettingspotensial N02,N03,N05,N06

Områder untatt juridisk virkning pga. Innsigelse

Delvis utbygde områder. Det stilles krav om ny reguleringsplan før ytterligere utbygging. Områdene N03, N05 og N06 skal sees i sammenheng når det gjelder avkjørselsforholdene mot E6 og å etablere gode sekundærløsninger internt for områdene.

Det skal for områdene N03, N05 og N06 utarbeides rekkefølgebestemmelser som sier noe om følgende forhold:

- Muligheten for sammenkopling til sekundært vegnett ved N06 skal vurderes
- Krav til infrastruktur, heri gang/ sykkelvei
- Eksisterende avkjørsler stenges der dette er mulig

For N03 tillates etablert "truck-stop" og annen næringsvirksomhet. Det stilles krav til detaljert reguleringsplan for området. Avbøtende tiltak mot omgivelsene skal fremgå av planen med krav om rekkefølge for gjennomføring.

2.9.4 Næringsområdet Skoglund N07

Det stilles krav til detaljert reguleringsplan for området. Avbøtende tiltak mot omgivelsene skal fremgå av planen med krav om rekkefølge for gjennomføring. Det stilles krav om felles avkjørsel fra E6 for områdene N07, N08, R/ID2 og RI.

2.9.5 N08

Eksisterende fjellanlegg. For områdene gjelder krav om reguleringsplan ved vesentlig endring av areal over bakken eller ved vesentlig endring av bruken av fjellanleggene. Det stilles krav om felles avkjørsel fra E6 for områdene N07, N08, R/ID2 og RI.

2.9.6 Medby Næringspark N10

Området avsettes til industri og lagerbygg. Det stilles krav om områdeplan for Medby næringspark. Utnyttelsesgrad og byggehøyde skal avklares i områdeplan. Atkomst fra E6/E10 og forhold til forsvarets virksomhet i området rundt skal avklares og sikres i detaljplan.

2.9.7 Næringsområdet Herjangshøgda N11

- a. For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 11-7, andre ledd nr.1 eller fradeling til disse formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
- b. Ved utbygging skal det avsettes vegetasjonsbelter der nærings- og boligområder samt der boligområder og friområde – idrett grenser mot hverandre.
- c. Ved planlegging og tiltak skal det påses at eksisterende snarveier og tråkk ikke forsvinner/ blokkeres, med mindre det skaffes fullgod erstatning.
- d. Jord- og skogbrukslov skal gjelde uavkortet inntil det foreligger godkjent reguleringsplan

2.10 Idrettsformål ID1

ID 1 er Bjerkvik sitt idrettsanlegg. I området tillates oppført bygninger og anlegg tilknyttet idrett, samt offentlig og privat tjenesteyting.

2.11 Annen bebyggelse BA1, BA2

BA1 Eksisterende avløpsanlegg. Det stilles krav om detaljregulering før ytterligere utbygging.

BA2 Eksisterende skytebane. Det stilles krav om detaljregulering før utvidelse av skytebanen.

2.12 Grav- og urnelund GU1, GU2

GU1 Eksisterende gravlund med gjeldende reguleringsplan.

GU2 Fremtidig utvidelse av gravlund med krav om detaljregulering før området tas i bruk.

Buffersone mot Elvegårdselva skal inngå i planen.

Retningslinjer:

I planlegging skal hensyn til Elvegårdselva og grunnforhold spesielt vektlegges.

2.13 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål

2.13.1 Bolig/ kontor B/K 1

Eksisterende bolig- og kontorbebyggelse. For ny bebyggelse settes utnyttelsesgrad til 50 % BYA. Ved detaljregulering innenfor området skal atkomstvei fra Vassdalsveien inngå i planen.

2.13.2 Råstoffutvinning/ motorsport R/ID2

For R/I D2 gjelder krav om detaljregulering, der utnyttelsesgrad og byggehøyde fastsettes. For R/I D2 tillates råstoffutvinning og motorsport. Nye og vesentlige utvidelser av uttak av mineralske råstoffer og uttak av løsmasser på over 500 m³, skal skje på grunnlag av vedtatt reguleringsplan. Det stilles krav om felles avkjørsel fra E6 for områdene N07, N08, R/ID2 og RI.

Retningslinjer

Det skal tas hensyn til drikkevannskilder med nedslagsfelt i forhold til støv, forurensing eller annen negativ påvirkning fra området.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kollektivterminal

Størrelse og utforming av kollektivterminal fastsettes i detaljplan.

3.2 Gang- og sykkelveier

Framtidige gang- og sykkelveier er vist med juridiske linjer i kartet. Det skal utarbeides reguleringsplan for gang- og sykkelveier. Endelig og eksakt plassering av gang- og sykkelveier skal fastlegges i reguleringsplan.

4 GRØNNSTRUKTUR

I områder avsatt til grønnstruktur kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer området grønnstrukturverdi eller sammenhengen mellom slike områder. I områdene som er vurdert som verdifulle landskap i kommunens landskapsanalyse, skal utforming av veier og anlegg for teletjeneste og energioverføring følge kommunens estetiske krav.

Retningslinjer

- Eksisterende vegetasjon, bekker og sammenhengende grøntdrag skal søkes bevart. Unødig sår og skader på naturmiljø og landskap skal unngås.

4.1 Naturområde G03,G04

Gjelder for områdene G03, øvre del av Prestjordelva og G04 Elvegårdselva. I områder vist som naturområde

4.2 Friområde G01,G02,G05,G06,G07,G09,G10

G02 er grønnstruktur langs nedre del av Prestjordelva. Innenfor sonen skal naturlig kantvegetasjon opprettholdes. Forsiktig skjøtsel kan foregå i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak. Grønnstruktur skal være offentlig tilgjengelig.

G06, Kvitbergvika og G09 Strandsonen i Bjerkvik sentrum. Forsiktig skjøtsel kan foregå i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak. Grønnstruktur skal være offentlig tilgjengelig.

Eksisterende områder: G01,G05, G07 og G10. Det kan tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så fremt dette ikke kommer i konflikt med friluftinteressene.

4.3 Turdrag G08

G08 er turdraget fra området Bergemyra til friluftsområdet. G08 omfattes av Hensynssone H530, friluftsliv.

5 MILITÆRFORMÅL M1,M2,M3,M4

Områder for ulike militære formål. Det skal utarbeides områdeplan for områdene til militære formål. Områdene omfattes av hensynssoner.

6 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (LNFR)

- I LNFR- områder tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Frittstående garasje på boligeiendom kan ikke innredes for varig opphold/beboelse.
- Innenfor LNFR- områdene kan det bare tillates mindre bygg i forbindelse med friluftformål.

Retningslinjer:

LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.

I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Denne planens øvrige bestemmelser knyttet til bla utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene mm kommer imidlertid til anvendelse. Miljøverndepartementets veileder "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.

7 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT- LSB HVOR SPREDT BOLIGBEBYGGELSE ER TILLATT

Etablering av nye boenheter tillates ikke med mindre de er ledd i stedbunden næring. Mindre tiltak tillates på bebygd boligeiendom. Med mindre tiltak på boligeiendom menes her bl.a. frittstående garasjer, påbygg/ tilbygg/ endring av eksisterende boligbebyggelse.

Utnyttelsesgrad og bebyggelsens størrelse og omfang skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Eksisterende snarveier og tråkk skal opprettholdes eller erstattes.

All bebyggelse kan oppføres med tilnærmet tilsvarende bygg etter brann eller naturskade.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag FFF

Forbudet mot tiltak langs sjø jf. PBL. 1-8 gjelder ikke for oppføring av nødvendige og mindre anlegg som skal tjene til landbruk, fiske og ferdsel til sjøs.

Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselmulighet på land og på sjøen. Det skal tas hensyn til fisk, friluftsliv og viktige landskapstrekk.

I LNFR – områder og innenfor soner på 30 m fra strandlinja i Prestjordelva og Elvegårdselva tillates ikke ny bolig- nærings- og fritidsbebyggelse, fradeling til samme formål eller vesentlig endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse.

I områder der riksveg E6/E10, fylkesvei eller kommunal vei ligger nærmere sjø/ vann eller elv enn 50/100/30 meter, gjelder forbudet mellom veien og sjøen/ elva/ vannet.

8.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone VFR1, VFR2

Områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone VFR1 Bjerkvikstranda og VFR2 Kvitbergvika. Det kan kun tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så fremt dette ikke kommer i konflikt med friluftsliv- og naturinteressene.

8.3 Småbåthavn S1

For områder avsatt til småbåthavn (S1) kan ikke utfylling- og videre utbygging finne sted før området inngår i detaljert reguleringsplan.

9 HENSYNSSONER

Bestemmelser og Retningslinjer for hensynssonene. I hensynssoner gjelder hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Det kan være angitt flere soner for samme areal. Ved planarbeider som kan berøre hensynssonene skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være en viktig premis for planarbeidet og konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging. Følgende soner er avmerket:

9.1 Soner med særlig angitte hensyn

9.1.1 Hensynssone landbruk H510

Hensynssone H 510. Innenfor det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, vernes om i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrket mark.

9.1.3 Hensynssone for viktige områder for friluftsliv H530

Hensynssone H530 – 1 Kvitbergvika

Hensynssone H530 – 2 Bjerkvikstranda

Hensynssone H530 – 3 Bergemyra nærturområde

Hensynssone H 530 – 4 Prestjordelva friluftsområde

- a. Hensynssonene omfatter viktige nærfriluftsområder. Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsmål eller på annen måte medfører at naturverdier i området forringes, skal unngås.
- b. Ved eventuell utbedring av eksisterende eller opprettelse av ny trase for tursti eller løype skal det tas særlig hensyn til landskapet.

9.1.4 Hensynssone bevaring landskap H550

Funksjonell strandsone langs sjø

For Bjerkvikstranda og øvrige sjønære arealer i hensynssonen er det et overordnet mål å ta vare på og videreutvikle kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, landskap, kulturminner, bygningsmiljø og allmenn ferdsel.

9.1.5 Hensyn bevaring kulturmiljø H570

a. Arkitektur- kirke

H570-2 Bjerkvik kirke. Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø.

b. Elvegårdsmoen

H570 – 3 Elvegårdsmoen forsvarsanlegg. Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø. Deler av forsvarsanlegget Elvegårdsmoen inngår i Landsverneplan for Forsvaret. Ni av bygningene er forskriftsfredet etter kulturminneloven, og tolv bygninger er vurdert å være verneverdige (verneklasse2).

9.1.6 Hensyn bevaring naturmiljø H560

Utløpet av Prestjordelva H560 -1 og H5602 naturverdier innenfor forsvarrets eiendommer. For å sikre det biologiske mangfoldet på lang sikt skal arealer avsatt til bevaring av naturmiljø ivaretas på best

mulig måte. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis der et langsiktig vern av det biologiske mangfoldet skal være et svært tungtveiende hensyn, for eksempel saker etter landbrukslovet, herunder saker om arealendringer og hogst.

9.2 Båndleggingssoner

9.2.1 Båndlegging etter plan og bygningsloven – (H710 – 1)

Innenfor hensynssone – båndlegging for regulering etter pbl, fremtidig, kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt detaljreguleringsplan. Båndleggingen gjelder inntil detaljregulering er vedtatt.

9.2.2 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven – Herjangshøgda (H710 -2)

Innenfor hensynssone – båndlegging for regulering etter pbl, fremtidig, kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt detaljreguleringsplan. Båndleggingen gjelder inntil detaljregulering er vedtatt.

Reguleringsplanen skal omfatte ny adkomst via sekundært vegnett.

9.2.3 Arealer båndlagt etter vannressursloven H740

Elvegårdsvassdraget er vernet gjennom Verneplan II for vassdrag. Innenfor vernebeltet er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§20 -1 ikke tillatt. Unntak gis for tilretteleggingstiltak for friluftsliv, som etablering av turstier og fiskeplasser mv. Bestemmelser gitt i vannressurslovens kap 5, vernede vassdrag, og i rikspolitiske Retningslinjer for vernede vassdrag supplerer kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer i forvaltningen av nedbørsfeltet.

9.3 Detaljeringszone

9.3.1 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde H910

H910, sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Reguleringsplan Haugen boligfelt, vedtatt 8.5.2008.

9.4 Faresone

9.4.1 Sikringszone ras- og skredfare H310

Innenfor hensynssonen H 310 krever kommunen geotekniske utredninger som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak før tillatelse gis, jfr. PBL § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle de til enhver tid gjeldende retningslinjer og vurderingskriterier fra Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet. Hensynssonen viser områder for potensiell skredfare. Bestemmelsenes pkt. 1.5.4 og 1.5.5. gir en ytterligere presisering.

9.4.2 skytebane H360

Innenfor hensynssonen H360 er det ikke tillatt med tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten med hensyn til støy, fare og sikkerhet. Eventuelle tiltak må utredes med hensyn til støy, fare og sikkerhet. Nye tiltak krever regulering.

9.4.3 Faresone høyspentanlegg H370

Innenfor felt H370 kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger. Alle terrengmessige tiltak skal forelegges for og godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis.

9.4.4 Sikringszone Militær virksomhet H380

Hensynssonen viser område for militær virksomhet, skytefelt.

9.5 Gjennomføringszone

9.5.1 Krav om felles planlegging H810

H 810 Sentrum langs Trollvikveien og strandområdet/ Bjerkvikstranda. Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samlet. Kollektivterminalen er unntatt kravet om felles planlegging.

9.6 Sikrings- og støysone

9.6.1 Byggeforsbud rundt vei bane og flyplass H130

H 130 trase for ny E10. Langs traseen er det lagt inn byggeforsbud målt 30 meter fra midtlinje veg.

9.6.2 Støysone H210, H220

H210 rød støysone og H220 gul støysone. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 skal legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling etter loven, jf. bestemmelser § 1.5.9.