



Bjugn
kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2013 - 2025

-jfr. plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11

Vedtatt i kommunestyret sak 13/20 den 29. april 2013

INNLEDNING	2
BESTEMMELSENES VIRKEOMRÅDE	2
FELLESBESTEMMELSER	3
BEBYGGELSE OG ANLEGG	8
LANDBRUK, NATUR, FRILUFTSLIV OG REINDRIFT	18
SJØ OG VASSDRAG	19
HENSYNSSONER FOR FARE, SIKRING OG STØY	22
ANDRE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING	25
VEDLEGG	30

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av en planbeskrivelse m/ konsekvensutredning, ett hovedplankart, sju delplankart, bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelsene og plankartene har juridisk virkning og avklarer krav til arealbruken i kommunen for bruk i planprosesser, og ved vurdering av byggesak.

Planbeskrivelsen kan bidra til bedre forståelse av plankart og bestemmelser. Retningslinjene er kommunestyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som skal dokumenteres og vurderes ved plansaksbehandling og ved byggesaksbehandling.

Bestemmelsene er i dette dokumentet plassert i grå tekstbokser, og er på den måten atskilt fra retningslinjene.

Bestemmelsenes virkeområde

§ 1 Kommuneplanens forhold til eksisterende planer

Tidligere godkjente reguleringsplaner, bebyggelsesplaner inkl. godkjente strandplaner og disposisjonsplaner, skal fortsatt legges til grunn for kommunens byggesaksbehandling. Ved motstrid mellom tidligere vedtatte planer og kommuneplanen, skal kommuneplanens bestemmelser vike, så lenge annet ikke er bestemt her i bestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel skal gjelde foran vedtatte reguleringsplaner, der nye hensynssoner er lagt til etter at reguleringsplanen ble vedtatt.

For noen få områder gis arealformål i kommuneplanens arealdel forrang. Dette gjelder:

Plan:	Endring:
Del av reguleringsplan for Lysøy gård, plan- id. nr. 16270048, i kommuneplanens arealdel merket som område for boligbygging - B20.	Det er motstrid mellom arealformål fritidsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan og boligområde B20 i ny kommuneplan. B20 må reguleres i henhold til nytt arealformål før utbygging.
Del av reguleringsplan for Stuanes, plan-id. nr. 16270096, i kommuneplanens arealdel merket som område for boligbygging - B19.	Det er motstrid mellom arealformål fritidsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan og boligområde B 19 i ny kommuneplan. B19 må reguleres i henhold til nytt arealformål før utbygging.

Bjugn kommune

Plan:	Endring:
Disposisjonsplan for Varghiet, gnr. 38, bnr. 8, gnr. 41, bnr. 2, 3, 30 og 31 i Bjugn kommune" godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 29.07.1975	Ved motstrid skal disposisjonsplanen vike.
"Disposisjonsplan for del av Varghifjellet gnr. 41, bnr. 75 m/fl. i Bjugn kommune" godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 27.11.1980	Ved motstrid skal disposisjonsplanen vike

Dersom det i planperioden oppstår ønske om mindre enkeltstående tiltak til annet formål enn kommuneplanens arealdel forutsetter – kan det søkes om dispensasjon, jfr. pbl. kapittel 19, fra arealformålet. Slik søknad må være skriftlig, konkret, begrunnet og underskrevet. Slik søknad vil normalt bli gjenstand for en krevende saksbehandling, der høringsrutinene ofte vil ta noe tid. Utgifter til behandling av dispensasjonssøknader betales av tiltakshaver/søker, se vårt gebyrregulativ. Søknader om dispensasjon skal normalt avgjøres etter politisk vurdering.

Dersom det i planperioden oppstår ønske om tiltak til annet formål enn kommuneplanens arealdel forutsetter - og dette tiltaket ikke er enkeltstående, eller der enkeltstående tiltak kan få vesentlig betydning for miljø og samfunn - kan kommunen vurdere om områderegulering jfr. pbl. § 12-2 jfr. § 4-2 andre ledd, kan være aktuelt.

Fellesbestemmelser

§ 2 Plankrav

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, Forsvaret, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jfr. plan- og bygningslovens § 1-6.

Mindre arbeider kan tillates etter ordinær søknadsbehandling, der tiltakene er i tråd med kommuneplanens arealdel.

For tiltak unntatt fra søknadsplikt jfr. plan- og bygningsloven § 20-4 er det ikke nødvendig med reguleringsplan.

Oppramsingen favner alle arealformål i planen jfr. plan- og bygningsloven § 11-7, med unntak av LNFR og grønnstruktur.

Unntaket i 2. ledd forutsetter en konkret vurdering av tiltakets størrelse og konsekvens. Tiltak på og ved eksisterende bygninger vil regelmessig bli vurdert å komme inn under denne praktisk viktige bestemmelsen. Ved grensedracting vil det regelmessig bli tatt hensyn til hva som må reguleres før utbygging jfr. pbl. § 12-1 3. ledd.

Unntaket i 3. ledd vil gjelde blant annet anlegg som er underlagt konsesjonsbehandling i den grad alle relevante sider av tiltaket er vurdert av konsesjonsmyndigheten, og militære anlegg som er erklært hemmelige.

Når ny plan kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal planprogram utarbeides jfr. pbl. § 12-9. Ved behandling av planforslag for detaljregulering vil foreslått avgrensing av planområde bli konkret vurdert av kommunen.

Søknad om dispensasjon fra plankravet, vil bli behandlet etter politisk vurdering. Det forventes at enhver søknad om utbygging uten at plankravet er oppfylt, vil bli møtt med en streng vurdering jfr. plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi minner om muligheten for parallell behandling av reguleringsplan og byggesøknad jfr. pbl. § 12-15 – denne bestemmelsen kan benyttes der utbygger har «tidsnød». Denne prosedyren kan bare benyttes der både kommunen og tiltakshaver mener dette er hensiktsmessig.

§ 3 Grønne verdier

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring og ferskvannsforekomster skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv. Generell grønn kantsone skal minimum være 10 meter innenfor byggeområder og 50 meter innenfor LNFR-områder.

I alle byggeområder skal det ved regulering foreligge vurderinger av biologisk mangfold, grønnstruktur, landskap og friluftsliv. Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II. Vurdering knyttet til grønne verdier skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplaner skal vise hvordan disse verdiene skal ivaretas.

Naturmangfoldloven <http://www.lovdata.no/all/hl-20090619-100.html> vil her være sentral. "Biologisk mangfold i Bjugn kommune" botanisk notat 2002-8, vil regelmessig danne utgangspunkt for vurderinger av biologisk mangfold. Kartleggingen som ligger

til grunn for dette notat ble gjennomført i perioden 2000-2002 i et samarbeid mellom Norsk institutt for jord og skogkartlegging og NTNU.

§ 4 Kulturhistoriske verdier

I alle byggeområder skal det ved regulering foreligge en vurdering av kulturhistoriske verdier. Vurderingene skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen skal vise hvilke verdier som skal sikres for ettertiden, og hvordan dette skal oppnås.

Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen. Ved planarbeid og byggesaksbehandling skal oppdatert datasett med kulturminner fra den nasjonale kulturminnebase Askeladden <http://www.kulturminnesok.no/> være en viktig del av kommunens beslutningsgrunnlag, for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas. På bakgrunn av usikkerhet knyttet til hvor synlige og usynlige kulturminner finnes er det særlig viktig at alle planforslag sendes Sør-Trøndelag Fylkeskommune og Sametinget v/seksjon for kulturminner, første gang ved planoppstart.

Ved tiltak eller regulering i sjø, mudring, bygging av molo og lignende er det Vitenskapsmuseet v/ seksjon for arkeologi og kulturhistorie som er kulturminnemyndighet. Vitenskapsmuseet vil vurdere om tiltaket kan komme i konflikt med undersjøiske kulturminner jfr. Kulturminneloven § 14.

Vi vil minne om forbudet mot inngrep i og ved de kulturminner som er automatisk fredet jfr. kulturminneloven § 4. Dette forbudet skal ivaretas med særlig aktsomhet ved all saksbehandling jfr. plan- og bygningsloven. Se <http://www.lovdatabasen.no/all/hl-19780609-050.html>

Kulturminneloven § 25 andre. ledd forutsetter at alle søknader om tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av byggverk oppført før 1850 skal oversendes fylkeskommunen for vurdering. I praksis betyr dette at de fleste tiltak knyttet til bygninger fra 1850, eller tidligere, må sendes over til fylkesantikvaren for faglig vurdering av antikvar. Dersom byggverket kan være noe yngre, men datering er usikker, skal også disse søknadene sendes over for vurdering.

For byggverk som sikkert er oppført etter 1850 skal saksbehandler foreta en konkret vurdering av byggverkets verneverdi. I den grad kommunen har behov for rådgivning knyttet til saksbehandling for slike bygg, skal også slike saker oversendes til fylkesantikvaren med anmodning om hjelp til vurdering av antikvariske verdier.

Kommunen vil i sin saksbehandling verdsette antikvarisk vurdering av det enkelte tiltak, men vektning av verneverdi opp mot andre interesser skal avgjøres av kommunen. Dersom kommunen tillater tiltak som fylkesantikvaren i sin uttalelse går i mot, skal vedtaket sendes over til fylkesantikvaren så snart det foreligger.

Enkeltbygg, eller områder, som vurderes som verneverdig kan i reguleringsplan avsettes til formål bevaring. Bestemmelser i reguleringsplan bør i størst mulig grad utformes slik at de får en klart avgrenset juridisk betydning og konsekvens for bygget og dets eier.

Dersom kommunen mener at ny reguleringsplan er nødvendig for å sikre verneinteresser, og vil benytte pbl. 13-1, dvs. midlertidig forbud mot tiltak i påvente av regulering, forutsetter dette normalt politisk vurdering.

Ved byggesaksbehandling er det særlig viktig at eldre bygninger og anlegg blir godt dokumentert før igangsetting av riving eller omfattende ombygging, tilbygg eller påbygg. Fotografier vil regelmessig etterspørres av alle fasader og av interiøret i alle rom.

§ 5 Strandsonen

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø er det forbudt med byggetiltak. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan, eller av kommuneplanens arealdel. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir ivaretatt.

Tiltak på landområder inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket for vurdering, før søknad leveres kommunen.

Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan for eksempel være etablering av benker og bord, gapahuk med bål plass m.v. Det generelle byggeforbudet jfr. pbl. § 1-8 i 100-metersbeltet mot sjøen er i store deler av kommunen erstattet av inntegnet byggegrense mot sjø. Dette har først og fremst pedagogisk betydning – ved at linjen her vil minne den enkelte på hvor «grensen» går. Der 100-metersgrensen er erstattet med byggegrense nærmere sjøen, har byggegrensen selvstendig juridisk betydning.

Forvaltningspraksis tilsier at det skal svært lite til før tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6 er oppfylt i 100-metersbeltet.

Statlige planretningslinjer:

http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2011/differensiert-forvaltning-strandsonen.html?id=636763

For bebyggelse i strandsonen skal alle tiltak vurderes opp mot kommunens «retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen». Dette dokumentet er utarbeidet etter tidligere plan- og bygningslov, men meningsinnholdet er fremdeles allmenngyldig og vil være en god veileder.

§ 6 Rekkefølgekrav

Område avsatt til utbygging kan ikke bygges ut før tekniske anlegg for vann, avløp, elektrisitetsforsyning og veier er ferdig opparbeidet. Denne bestemmelsen kan fravikes ved inngåelse av utbyggingsavtale, se § 7.

Ved planarbeid for områder satt av til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes. Dette gjelder både sosial og teknisk infrastruktur, som for eksempel barnehager, skoler, helsetjenester, sosiale tjenester, grøntområder, idrettsanlegg, veier, fortau, gang- og sykkelstier, vannforsyning, avløp, elektrisitetsforsyning m.v. Vurderingene skal fremkomme av planbeskrivelsen.

Ved behandling av reguleringsplan kan kommunen bestemme at området ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet i sosial infrastruktur er sikret. Sosial infrastruktur kan for eksempel være barnehage, skole, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Kommunen vil ved utarbeidelsen av alle nye reguleringsplaner vurdere hvilken infrastruktur som skal være på plass på hvilket tidspunkt. Rekkefølgekrav om sosial og teknisk infrastruktur kan også fremkomme for infrastruktur utenfor planområdet.

Konkrete rekkefølgekrav knyttet til teknisk infrastruktur vil noen ganger fremstå som effektive hinder for igangsetting. Krav til teknisk infrastruktur vil regelmessig danne utgangspunkt for forhandlinger om utbyggingsavtale.

§ 7 Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale om fordeling av kostnader og ansvar for nødvendig infrastruktur før søknad om byggetillatelse kan fremmes. Nødvendig infrastruktur kan blant annet være veier, turveier, gang- og sykkelstier, grøntarealer, lekeplasser, vann og avløpsledninger, kummer, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Alle kostnader knyttet til utforming av utbyggingsavtale skal betales av utbygger.

Forhandlinger om, og inngåelse av, utbyggingsavtaler er strengt regelbundet, og medfører betydelige kostnader blant annet til publisering. Departementet har utarbeidet en veileder som vil bli benyttet ved forhandlinger om utbyggingsavtaler: http://www.regjeringen.no/Upload/KRD/Vedlegg/BOBY/Utbyggingsavtaler/281000-veileder_utbyggingsavtaler_bm2.pdf

Dersom kommunen på bakgrunn av bestemmelser i reguleringsplanen ønsker å forhandle med utbygger om planens oppfyllelse, og dette er knyttet til kommunens vurdering av søknad om tiltak, må forhandlinger og avtaleslutning følge de materielle og formelle krav som stilles til utbyggingsavtaler. Utbygger kan i unntakstilfelle tilbys innbetaling til fond, til avsetting til fremtidig oppfyllelse av rekkefølgekrav. Dette bør

kun tilbys dersom realisering av alle krav fremstår som urimelig tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen må øremerke slike innbetalinger slik at pengene ikke kan benyttes til andre tiltak.

Utbyggingsavtale skal bygge på reguleringsplan og slik avtale kan ikke inngås før reguleringsplanen for det aktuelle området er endelig vedtatt.

§ 8 Jordlova

Jordlova gjelder også for de landbruksarealer som i kommuneplanens arealdel er satt av til utbygging, så lenge omdisponering ikke er igangsatt/gjennomført. Forbudet mot omdisponering i jordlova § 9 og deling i jordlova § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt.

Denne bestemmelsen er ment som en påminning om at jorda fremdeles må dyrkes, endret arealformål i kommuneplanens arealdel endrer ikke ved dette. Først må arealet reguleres, så omdisponeres.

<http://lovdata.no/all/hl-19950512-023.html>

Bebyggelse og anlegg

§ 9-1 Tilpassing til eksisterende bebyggelse

Nye bygninger på bebygd eiendom, eller påbygg, underbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, må tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og ved valg av bygningsmaterialer.

Det vil ofte være tilstrekkelig med enkel harmonisering ved at nybygg får samme kledning, taktype, takvinkel og annen detaljering som eksisterende bebyggelse. Tilpasning kan også bety en bevisst bruk av kontrasterende utforming og materialer. Det siste alternativet er mer utfordrende for den som prosjekterer. Dette er en regel som er i nær slekt med plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.

Ved utforming av reguleringsplaner vil det konkret bli tatt stilling til i hvilken grad slike estetiske valg skal bli opp til den enkelte, og i hvilken grad dette skal søkes regulert. Ved planarbeid må det vurderes i hvilken grad eksisterende bebyggelse i planområde bør tillegges betydelig vekt ved utforming av regler av estetisk karakter.

§ 9-2 Vern av kulturminne og kulturmiljø

Tiltak ved, i, på, eller nær verneverdig kulturminne eller kulturmiljø, skal ha en utforming som sikrer at tiltaket ikke truer de iboende særlige kvaliteter i kulturminne/kulturmiljø.

Hovedregelen er at det ved utforming av reguleringsplan skal tas særlig hensyn til de kulturminner som er vurdert som verneverdige. Det skal da vedtas bestemmelser som tar sikte på å bevare kulturminnet og gi anvisning på hvordan disse bestemmelsene skal håndheves ved byggesaksbehandling.

§ 9-3 Grøntareal

Ved all utbygging skal minimum 10 % av tomtearealet opparbeides som grøntareal.

Dette er en regel det sjelden vil være vanskelig å oppfylle. Regelen er først og fremst motivert ut fra et ønske om pene uteområder der arealet er satt av til ulike næringsformål. Spesielt ved forretninger og kontorer, men også på industriområder vil det ha stor betydning for inntrykket man får av området dersom enkelte grønne rabatter blir etablert.

For eiendommer til boligformål vil areal for lek og utomhusopphold regelmessig tilfredsstillende også denne bestemmelsen.

§ 9-4 Havstigning

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote NN1954 3,0 meter. Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

Denne regelen er tatt med på grunn av forventet havstigning som følge av klimaendringer.

§ 9-5 Lek og utomhusopphold

I alle områder for boligbebyggelse skal det pr. boenhet avsettes minimum 25 m² areal som er egnet for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m² pr. boenhet.

Områder for lek og utomhusopphold skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Områdene skal ha gode sol- og lysforhold. Areal brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, regnes ikke med i beregning av minimumsareal for lek. Brattere/smалere areal kan likevel regnes med dersom det kan dokumenteres at arealet nettopp på grunn av sin beskaffenhet er særlig egnet til lek.

Minimum 50 % av areal til lek og utomhusopphold skal være universelt utformet.

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får brukstillatelse eller ferdigattest. Opparbeidelse forutsetter også et minimum av lekeapparater som sandkasse, huske, opparbeidet område for ballek og så videre.

Bjugn kommune

For planlegging av lekeplasser se: Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

<http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Rundskriv/T-2-08.pdf>

Minste uteoppholdsareal (MUA)=50m² jfr. Teknisk forskrift (TEK) § 5-6.

I alt planarbeid skal behovet for fellesareal til lek og opphold for barn i alle aldre vurderes. Arealene bør vurderes med tanke på å kunne fungere som sosialt møtested for samhandling mellom barn, unge og voksne. Kommunen vil i sin byggesaksbehandling kreve prosjekteringsdokumentasjon for opparbeidelse av lekeplasser og andre områder for utomhusopphold. Det må leveres terrengsnitt, med minst ett tværssnitt, og det må leveres en situasjonsplan som viser hvilke elementer for lek, opphold og rekreasjon som skal etableres. Det bør ved valg av elementer prioriteres apparater som utfordrer balanse, koordinasjon og styrke hos barna.

Kommunen kan etter søknad om dispensasjon fra bestemmelsen i 4. ledd velge å gi midlertidig brukstillatelse for bolig, selv om fellesareal for lek ikke er ferdig opparbeidet. Søknad om slik dispensasjon for utsatt ferdigstillelse av lekeplass må være godt begrunnet, og den må ledsages av en forpliktende fremdriftsplan for ferdigstillelse. Slik søknad vil bli møtt med en streng vurdering, og det vil regelmessig bli krevd bankgaranti eller tilsvarende for oppfyllelse.

Det vil som en del av planarbeid bli krevd bestemmelser om fremtidig eierskap til de areal som er avsatt til fellesareal for lek og utomhusopphold. Areal på altan, takterrasser eller lignende kan regelmessig aksepteres som fullverdig for utomhusopphold. Dette forutsetter at arealet ikke er overbygd, og at en grundig planfaglig vurdering ligger til grunn for konkrete bestemmelser om dette i vedtatt reguleringsplan. Vi legger til grunn av slikt areal kun kan erstatte deler av MUA.

§ 9-6 Parkering

Parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt eller løses på annen måte som konkret anvist i reguleringsplan.

Boligenhet	> 90 m ²	2 plasser
Boligenhet	< 90 m ²	1,5 plasser
Forretning/kontor	Pr. 50 m ² bruksareal	1,0 plass
Industri/lager	Pr. 100 m ² bruksareal	1,0 plass
Fritidsbolig	Pr. bruksenhet	2,0 plasser

Ved kjøpesenter og forretning skal maksimum 35 % av tomtearealet benyttes til bakkeparkering. Ved kontorbebyggelse skal maksimum 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering.

Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det anmodes om brukstillatelse/ferdigattest.

Ved større utbygginger i sentrumsområder må parkeringsbehovet utredes særskilt, da det her vil være særlig nærliggende å kreve felles plan for parkering. Som et alternativ til opparbeidelse av parkering på egen grunn, kan det enkelte steder være hensiktsmessig å se på muligheten for frikjøp av plasser. Frikjøp avtales eventuelt med kommunen i utbyggingsavtale. Kjøpesum skal settes i øremerket fond.

Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting(BYA). Søknad om tiltak skal ha en utomhusplan der alle parkeringsplasser er inntegnet og målsatt.

§ 9-7 Byggegrenser

All bebyggelse skal plasseres i henhold til byggegrenser vist i plankartene.

Der det ikke er vist byggegrense i kartene til kommuneplanens arealdel, eller i gjeldende reguleringsplan, er byggegrensen mot riks- og fylkesveier 50 meter fra senterlinje, og byggegrense mot kommunal vei er 15 meter fra senterlinje.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp er 3 meter.

Langs sjøen er det fastsatt egne byggegrenser som fremkommer av plankartet. Mellom byggegrensen og sjøen gjelder bygge- og delingsforbudet i henhold til plan- og bygningslovens § 1-8, tredje avsnitt.

Langs Oldenvassdraget er det fastsatt egne byggegrenser som fremkommer av plankartet. Mellom byggegrensen og vassdraget er det forbudt å føre opp spredt bolig- fritids- og næringsbebyggelse. Det skal heller ikke bygges driftsbygninger, mikro- og minikraftverk eller foretas masseuttak mellom byggegrensen og vassdraget.

Avstand måles jfr. TEK § 6-3.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp gjelder både kommunale anlegg og private anlegg. Det vil si for alle anlegg som eies og brukes av flere i fellesskap. Regelen er motivert av et ønske om at ledningsbrudd ikke skal medføre store skader, samt å legge til rette for bruk av liten gravemaskin for å komme til et eventuelt ledningsbrudd. Også ved prosjektering av eneboliger bør det planlegges med tilstrekkelig avstand til egen ledning, men disse ledningene kommer ikke inn under denne regelen.

Oldenvassdraget inngår i verneplan for vassdrag II og er gitt varig vern.

<http://www.nve.no/no/Vann-og-vassdrag/verneplan/Verneplanarkiv/Sor-Trondelag-arkiv/1351-Oldelva/>

§ 9-8 Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging

Bestemmelser om arealbruk i denne paragrafen er bruttotall. Dette betyr at alt areal som omdisponeres i forbindelse med utbyggingen skal regnes med. Dette vil for eksempel være byggetomt, veier, gangveier, stier, parkeringsplasser, lekeplasser og annet utomhusareal.

Areal som ikke kan/skal omdisponeres skal ikke regnes med. Dette gjelder også areal som på grunn av sin topografi eller lignende blir satt av til overordnet grønnstruktur. Heller ikke areal som i planprosessen blir satt av til bevaring/vern skal regnes med. Hvilke areal som ikke skal omdisponeres vil avklares i reguleringsprosessen, se § 3 om grønne verdier, § 4 om kulturhistoriske verdier og § 5 om strandsonen.

Område	Forutsetninger
Seter B16	Maksimalt arealforbruk er 0,4 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 2,5 boenheter pr. daa. Det skal reguleres og bygges med universell utforming. Dette gjelder både bygninger, anlegg og utomhusområder. Det må reguleres og etableres gode gangtraséer som er universelt utformet – helt ned til strandkanten. Det må reguleres og etableres sti over Ulvstuhaugen. Hele arealet skal reguleres samlet. Hensynssone H570_1 for kulturminner fra 2. verdenskrig må vurderes, jfr. § 4 ovenfor, ved regulering og utbygging.
Ulvstuhaugen B17	

0

Bjugn kommune

Område	Forutsetninger
Vardheia B14	Maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 0,714 boenheter pr. daa. Arealet kan ikke utbygges før råstoffutvinning på tilliggende areal R1 er avsluttet.
Stuanes B18	Maksimalt arealforbruk er 1,2 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 0,83 boenheter pr. daa. Planoppstart for detaljplan for området kan ikke varsles før Statens vegvesen har avklart fremtidig veitrase for FV 710. Planoppstart for detaljplan kan ikke varsles før gang og sykkelvei frem til Botngård er regulert. Parallell regulering av gang- og sykkelvei og utbyggingsområde kan aksepteres etter konkret vurdering av hensiktsmessig avgrensing av planområde. Området kan ikke bygges ut før gang- og sykkelvei til Botngård er bygd.
Prestdalsveien øst- KBA6 – kombinert bebyggelse og anlegg.	Formålet er på KBA6 en kombinasjon av offentlig/privat tjenesteyting og Idrettsanlegg. Ved planarbeid og byggesaksbehandling må det sikres at området får en god arealøkonomi, og at utbygging skjer fra tettstedet og utover. Det må også sikres at sammenhengen mellom KBA6 og ny grønnstruktur mot nord ivaretas. Dette skal gjøres ved at det legges inn en trase for helårs ski/turløype over boligarealet, og inn på KBA6.
Eksisterende boligareal nord for KBA6	

Bjugn kommune

Område	Forutsetninger
Nessavarden B03	Maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr. boligenhet, dvs. minimum 0,714 boenheter pr. daa. Her er det en gravrøys som er automatisk fredet jfr. kulturminneloven. Det kan ikke bygges på eller ved haugen. Hensynssone for gravhaugen må utformes i samarbeid med fylkesantikvaren i forbindelse med planarbeidet. Mønehøyde for tiltakene rundt må begrenses slik at utsikten fra haugen bevares. Det er kystlynghei og andre naturmangfoldverdier i området, disse kan føre til at areal som kan bebygges blir redusert. Dette må avgjøres gjennom planprosessen.
Ervika B9, B10, B11 og B12	Maksimalt arealforbruk er 1,0 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 1,0 boenheter pr. daa.
Øvrige utbyggingsområder for bolig	Maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 0,714 boenheter pr. daa.
ABA 1-Lysøysund	Sjøbasert bebyggelse: brygger og rorbuer osv. Konkret avgrensing av formål avgjøres ved regulering.
ABA 2-Lysøysund	
ABA 3 - Sandnesvågen	
F2 - Olsvika	Naustområde for fritidsbebyggelsen
KBA1 - Steinvik	Fritidsboliger i kombinasjon med turist og fritidsformål. Mellom byggegrense i delplan og normal 100-metersbeltet mot sjø, kan det etableres utleienheter og andre tiltak til turistformål - her tillates ikke private fritidsboliger. Konkret avgrensing mellom formålene fritidsboliger/fritidsformål og turistformål avgjøres ellers ved regulering.
KBA2 - Dybfest	
KBA3 - Oksvoll	Næringsformål i kombinasjon med turist og fritidsformål. Konkret avgrensing av formål avgjøres ved regulering.

Bjugn kommune

Område	Forutsetninger
KBA4 og KBA5- Ervika	Sentrumsformål, offentlig eller privat tjenesteyting, samt næringsformål. Konkret avgrensning av formål avgjøres ved regulering.
R2 - Mebostad	Ved regulering av området må det vedtas en realistisk tidsramme for driften, og det må vedtas bestemmelser om hvilke terrengarbeider/sikringsarbeider som må gjennomføres når planlagt masseuttak er avsluttet. Dersom arealet ikke er regulert og masseuttak igangsatt ved neste rullering av kommuneplanens arealdel kan det påregnes at arealet tas ut av kommuneplanen.

Seter og Ulvstuhaugen skal reguleres sammen for å ivareta sammenhengen mellom disse viktige fremtidige boligområdene og for å sikre at krigsminnene blir godt nok ivaretatt fra første byggetrinn. I planprosessene må tilliggende grønnstruktur på Ulvstuhaugen.

Der det er satt av areal til utbygging helt ned til strandlinja - er det særlig viktig at det blir utformet reguleringsplan før området blir utbygd. I disse områdene er det mange kryssende hensyn som skal ivaretas, og dette gjøres best ved helhetlig planlegging. Planområder vil kunne bli utvidet noe slik at også arealer i sjø blir en del av den reguleringsplan som skal utarbeides - for å sikre vern av spesielle sjøområder. Vi antar at dette for eksempel vil gjelde arealet utenfor KBA1 og KBA2 - for å sikre en inngrepsfri sone til vern av bløtbunn/strandfugl.

§ 9-9 Grad av utnytting

Frittliggende småhusbebyggelse	Maksimum BYA 30 %
Konsentrert småhusbebyggelse	Maksimum BYA 40 %
Terassehus, blokker o.l.	Maksimum BYA 50 %
Nærings/forretningsbebyggelse	Minimum BYA 50 %

Denne bestemmelsen gjelder også der lavere grad av utnytting er vedtatt i eldre reguleringsplaner.

Dette er nettotall. Det vil si at det kun er tomte som er grunnlaget for beregning av utnyttelsesgrad. Se TEK §§ 5-2 og 5-3 for beregning av bebygd areal (BYA)

§ 9-10 Garasjer

I byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse tillates garasjer/uthus med bebygd areal på inntil 50 m², og mønehøyde opp til 5 meter. Garasjen skal alltid ha lavere mønehøyde enn bolighuset.

Denne bestemmelsen utfyller eldre planer som er taus om garasjers størrelse og der konkret bestemmelse er vedtatt om garasjer opp til 50 m².

Kommunen har i de senere år registrert at mange av våre innbyggere ønsker å bygge garasjer som til dels er meget store. Denne nye bestemmelsen om garasjers størrelse er i sterk grad motivert ut fra et ønske om å begrense størrelsen på garasjer i boligområdene. Vår erfaring tilsier at store garasjer kan medføre virksomhet som ikke er ønskelig i boligstrøk. Dette kan være virksomhet knyttet til næring eller hobby. Siden vi nå stiller skjerpede krav til arealeffektivitet pr. boenhet, er det også nærliggende å ta inn en regel som begrenser arealbruken til garasjer. Denne regelen vil på lang sikt legge til rette for fremtidig fortetting.

Bestemmelse om garasjer/uthus på inntil 50 m² er ikke til hinder for at dette areal deles opp i f eks 2 x 25 m².

§ 9-11 Plassering i høyde og plan

Bygninger og anlegg skal prosjekteres med respekt for eksisterende terreng. Tiltak skal dersom det er mulig prosjekteres og plasseres uten betydelige endringer i eksisterende topografi.

Kommunen har i de senere år sett en noe uheldig tendens til at boliger planlegges uten tilstrekkelig respekt for den tomte husbyggeren har til disposisjon. Vi legger til grunn at dersom boligtomta har en innbyrdes høydeforskjell på mer enn 2 meter så bør det ikke planlegges bolig som er prosjektert for flat tomt, se TEK § 8-3 om plassering av byggverk.

§ 9-12 Universell utforming

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene om universell utforming vurderes både for bygninger og uterom, og anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater dette. Dette er særlig viktig for sentrumsnære arealer satt av til boligtomter med høy utnyttelsesgrad. Vurderingene skal fremkomme av planbeskrivelsen og av planbestemmelsene skal det fremkomme hva som konkret skal være universelt utformet.

Vi har en særlig forventning om fokus omkring universell utforming av uteareal, se bestemmelser om dette i TEK kapittel 8.

§ 9-13 Støy

Ved oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse skal det fremkomme av planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert. Av planbestemmelsene skal det fremkomme hvordan tilfredsstillende støysikring skal gjennomføres.

I plan- og/eller byggesaker som omhandler etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse/endring av støy fra eksisterende kilder, krever kommunen at tiltakshaver utarbeider en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner.

Kommunen legger støyveileder T-1442 til grunn for plan- og byggesaksbehandling av tiltak for støyende aktivitet, samt for tiltak i støybelastede områder.

<http://www.regjeringen.no/nb/dokumentarkiv/Regjeringen-Bondevik-II/md/Lover-og-regler/retningslinjer/2005/t-1442-stoy-i-arealplanlegging.html?id=278741>

§ 9-14 Høyspent

Det er ikke tillatt å føre opp høgspennet kraftlinje i luftkabel nærmere bolig, skole, barnehage eller institusjon enn:

420 kV-800A= 150 meter

300kV-650A=105 meter

132kV-400A= 60 meter

66kV-200A= 30 meter

Dersom linjene kommer nærmere kreves jordkabel. Strømførende jordkabel med en spenning på 22 kV eller mer, skal minimum plasseres 6 meter fra tiltak der folk skal oppholde seg. Dette gjelder særlig areal avsatt til lek og annet utomhusopphold.

Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager eller institusjoner nærmere eksisterende kraftlinjer enn foranstående avstander.

Det tillates ikke etablert andre tiltak beregnet på opphold for mennesker i område med strålingsrisiko. Kommunen plikter å samrå seg med netteier og/eller NVE ved fastsetting av restriksjoner i forhold til disse anleggene.

Overstående avstander representerer et prinsipp som innebærer at byggegrense målt i meter settes til utredningsgrense 0,4 mikrottesla (μT) pluss 50 %. Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Dersom det kommer søknader om tiltak i strid med denne bestemmelsen, må det søkes om dispensasjon. Søknaden må grunngis, og konkret strålingsrisiko må dokumenteres. Ved ønske om etablering av boliger, barnehager, skoler, lekeområder

og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner må det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μ T. Utredningene må da foreslå avbøtende tiltak.

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

§ 10-1 LNFR-område

I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.

I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap.

Vår kommuneplan har ikke lenger områder satt av til spredt boligbygging eller til spredt bebyggelse for næring eller fritidsbolig i LNFR område. Vi legger til grunn at dette vil medføre en økning i antallet søknader om dispensasjon fra arealformålet LNFR. Disse søknadene må være godt begrunnet, og vi vil særlig nevne at jordvern hensyn, mulighet for sikker vannforsyning, avløp uten forurensingsrisiko og muligheten for trafiksikker atkomst vil bli tillagt betydelig vekt. Slike tiltak bør ikke plasseres med silhuettvirkning mot horisont eller nærmere driftssentrum på landbrukseiendom enn 100 meter. De bør heller ikke plasseres slik at det må bygges privat vei som legger beslag på mye areal. Ved vurdering av slik søknad vil kommunen legge vekt på at det er ønskelig med en videreutvikling av levende bygder, men alltid slik at også arealøkonomi og hensiktsmessig arrondering må tillegges betydelig vekt. Tomt for enebolig i LNFR-område bør ikke legge beslag på mer enn 1,4 daa, inklusive vei. Personlige grunner til søknad om dispensasjon vil normalt ikke bli tillagt vekt ved vurderingen.

Ved vurderinger av dispensasjonssøknader for å legge til rette for næring som ikke er stedbunden næring, vil vi i utstrakt grad legge veileder for landbrukPLUSS til grunn for vår vurdering, se:

<http://www.regjeringen.no/en/dep/md/documents-and-publications/Handbooks-and-brochures/2005/T-1443-Plan-og-bygningsloven-og-Landbruk.html?id=88203>

§ 10-2 Eksisterende bebyggelse i LNFR-område

Eksisterende spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse, som tidligere er godkjent, inngår i planen. Mindre byggearbeid som påbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, samt nye garasjer og uthus, på bebygd eiendom kan tillates etter ordinær søknad innen for disse rammer :

- Tilbygg/påbygg inntil 50 m² bruksareal.
- Nye garasjer og uthus inntil 50 m² bebygd areal, mønehøyde inntil 5 meter.
- Grad av utnytting kan ikke overstige 20 %.

§ 10-3 Tiltak i 100-metersbeltet i LNFR-område

Tiltak med landbruksformål kan tillates etter ordinær søknad også i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom de plasseres i forbindelse med eksisterende driftssenter på landbrukseiendom og ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bygninger og tiltak i tunet.

Tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates. Slike tiltak kan ikke ha større bebygd areal enn 20 m² og ikke være høyere enn 2,5 meter. Det kan maksimalt settes opp ett tiltak pr. km strandlinje.

Bestemmelsen i 2. ledd betyr at det må gjennomføres en vurdering av hva som i det enkelte tilfelle er nødvendig for de enkelte formål som er oppramset.

Sjø og vassdrag

§ 11-1 Kystverket

Tiltak i sjø inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket for vurdering før søknaden kan avgjøres av kommunen.

På bakgrunn av utstrakt bruk av klausulering ved tinglyste grunneiererklæringer, for tilrettelegging av utbygging av fiskerihavnene – må tiltak inn mot fiskerihavnene avklares med Kystverket.

§ 11-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Sone A: Lokalitet spesielt avsatt til akvakulturanlegg.

Sone NFFFA-1: Her kan anlegg for akvakultur tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om akvakulturanlegg må vike.

Sone NFFFA-2: Her tillates akvakulturanlegg for bunnkulturer og havbeite, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om slike anlegg må vike.

Sone NFFF: Her tillates ikke akvakulturanlegg. Andre tiltak i NFFF-område skal underlegges streng vurdering før tillatelse til tiltak eventuelt kan gis.

Akvakulturanlegg kan ikke etableres innenfor arealer for hoved- og bifarleder eller i havner, med mindre at det er gitt tillatelse fra Kystverket.

Akvakulturanlegg kan ikke etableres innenfor areal satt av til småbåthavner.

Akvakulturanlegg må alltid avklares etter akvakulturloven, havne- og farvannsloven og annet regelverk. Eksakt plassering og utstrekning for det enkelte anlegg må skje etter søknadsbehandling.

Sone A: Akvakultur.

Sone NFFFA: Naturområde, friluftsområde, fiske, ferdsel og akvakultur.

Sone NFFF: Naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel.

For de enkelte områdene er følgende lagt til grunn:

1. **Tiltrem.** Deler av området ligger innenfor Åfjorden som er en oppdrettsfri fjord. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
2. **Asen.** Viltinteresser - sjøfugl, naturvern, friluftinteresse, aktivt fiskeriområde, krabbefelt, gytefelt for torsk, rekestråling, tidligere skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
3. **Gjæsingen.** Viltinteresser - sjøfugl, naturvern, friluftinteresse, aktivt fiskeriområde, krabbefelt, gytefelt for torsk, rekestråling, tidligere skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
4. **Tristein.** Viltinteresse - sjøfugl, fiske med garn, gammelt skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
5. **Vallersund – Rømmesvika - Lysøya.** Lysøysund har utviklet seg til å bli et kystkultursenter og turistsenter. Dette medfører stor ferdsel og utnyttelse av arealet til friluftsmål. Lysøysund må beholde og utvikle sitt særpreg. Rømmesvika er utpekt som særlig viktig kulturlandskap. Det er mange og til dels konkurrerende interesser i dette området: Fiskeriinteresser, oppdrettsvirksomhet, friluftsliv, ferdsel, båttransport, mv. Eksisterende oppdrettsvirksomhet i dette området er merket som A-områder dvs. at akvakultur er prioritert i dette området. Bunnkultur/havbeite er tillatt.
6. **Koet.** Friluftsliv og ferdsel. Spesifikke lokaliteter er avsatt til akvakultur. På grunn av sin betydning som fornminne- og friluftsområde må det tas spesielt

Bjugn kommune

hensyn til estetikk i forbindelse med utsetting av anlegg på disse lokalitetene. Bunnkultur/havbeite er tillatt.

7. **Valsfjorden.** Viktig fiskeriområde med garn og snurrevad. Eksisterende oppdrettsvirksomhet i dette området er merket som akvakulturområder. Havbeite/bunnkultur tillates ikke pga. fiskeriaktivitetene på dette relativt avgrensede området.
8. **Tarva.** Naturvern, svært viktig viltområde i forbindelse med viltkartlegging for Bjugn pga. fuglelivet, friluftsliv, ferdsel, militært øvingsområde m/sikringszone. Bunnkultur/havbeite kan tillates.
9. **Bjugnfjorden.** Fiskeinteresser utover fjorden fra Bjugnholmen. Bjugnholmen inngår i verneplan for sjøfugl. Havbeite/bunnkultur kan tillates.
10. **Stjørnfjorden/Nordfjorden.** Nordelva naturreservat, fiske. Lakseførende elv. Bunnkultur/havbeite kan tillates.

Når tiltak i disse områdene skal vurderes må alle kjente årsaker til vern vurderes. Denne listen er ment som en huskeliste og den er ikke uttømmende.

Bjugn kommune ønsker i størst mulig grad at eksisterende lokaliteter for akvakultur kan videreføres, på tross av nye hensynsoner p.g.a. Forsvaret.

Småbåthavner m.v.

Eksisterende og planlagte havner/kaier inklusive småbåthavner er registrert i forbindelse med prosjekt om strandsonen og er beskrevet i eget notat om strandsoneforvaltning. Alle havner som kommer inn under kategoriene "Havner med regional betydning" og "Havner med områdemessig betydning", er vist i plankartene. Disse havnene kan opprettes, opprettholdes og utvikles i henhold til arealformålet. Dette forutsetter regulering/byggesaksbehandling på vanlig måte.

Ved planarbeid og byggesaksbehandling må det konkret avgjøres hva som skal vurderes/dokumenteres ved det enkelte tiltak eller i forbindelse med den enkelte plan. Det vil regelmessig bli etterspurt detaljert dokumentasjon for forhold som sårbarhet med hensyn til forurensing, atkomst, parkering, naustplass, opplag, utrustning for båthåndtering, moloer, bølgedempere, mudringer, anlegg for vedlikehold av båter med mere.

For andre havner skal det vurderes i det enkelte tilfelle om havna kan bestå, videreutvikles, eller må endres/fjernes. Mindre lokale havner som ikke er vist på plankartene, og som ikke er godkjent gjennom reguleringsplan/bebyggelsesplan eller enkeltvedtak er ikke automatisk ulovlige. Spørsmålet om ulovlighet jfr. plan- og bygningsloven vil i stor grad bero på en konkret vurdering - og tidspunktet for det enkelte tiltak vil her ofte være sentralt.

Dersom havner/kaier er etablert uten nødvendig tillatelse, skal søknad i all hovedsak vurderes som om tiltaket ikke var igangsatt. Kommunen er jfr. pbl. § 32-1 forpliktet til

å forfølge ulovlige tiltak. En ulovlig havn kan omsøkes på vanlig måte. Det vil da bli vurdert om havna kan bestå eller må endres/fjernes. Vi anbefaler at eier av slik havn tar kontakt med kommunen for råd om utforming av søknad om tiltak og eventuell søknad om dispensasjon. Søknader om dispensasjon for ulovlig etablerte havner/kaier, eller for nye havner/kaier, forutsetter politisk vurdering.

Hensynssoner for fare, sikring og støy

§ 12-1 Ras og skred

I område ved Råken H310_1, Teksdal H310_2, Botnet H 310_3 og Botngård H310_7 er det registrert kvikkleireområder. I disse områdene må det foretas geotekniske undersøkelser dersom det skal gjennomføres tiltak.

Det er registrert bløt leire og tildels kvikkleire enkelte steder i fjæra i Tinboden H310_6, Lysøysund H310_4 og Sandnesvågen H310_5. På disse steder, eller steder der det er grunn til å anta at den marine avsetningen kan være ustabil, må det gjennomføres grunnundersøkelser før utbygging kan tillates.

Ved regulering av område med ras og skredfare må det av planbeskrivelse og bestemmelser fremkomme hvilke tiltak som må til for å sikre tilstrekkelig sikkerhet for nye tiltak, samt for omkringliggende bygg og anlegg - i anleggsfasen og permanent. Dersom det blir nødvendig med risikoreducerende tiltak, kan disse kun aksepteres dersom de er gjennomførbare innenfor akseptable miljømessige rammer.

Løsmasseskred og steinsprang er i begrenset grad registrert ved fylkesvei 710 ved Grandalen, Øvre Høgsetvatnet og ved Ramberget. Statens vegvesen forutsettes å ta hånd om denne risikoen ved gjennomføring av fjellrensk og liknende. Disse fareområdene er ikke angitt på plankartene – men ved søknad om tiltak i disse områdene må risiko for steinsprang vurderes, og dokumenteres.

Kommunen vil i utstrakt grad søke råd hos NVE ved arealplanlegging i områder som kan være utsatt for ras/skred/steinsprang. Vi vil aktivt ta i bruk de digitale hjelpemidler som finnes i dag, og de som blir utviklet i åra som kommer. Se for eksempel aktsomhetsområder for steinsprang og snøskred:

<http://skredatlas.nve.no/ge/Viewer.aspx?Site=Skredatlas>

§ 12-2 Høyspent

I faresone H370_1 - H370_8, fra Pettersvika til Kalvå, er det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager, institusjoner eller anlegg der det skal oppholde seg mennesker. Sonen er innmålt med yttergrense 30 meter fra ytterste tråd målt i horisontalplanet.

Dersom det kommer søknader om tiltak i strid med dette, må det søkes om dispensasjon. Ved ønske om etablering av boliger, barnehager, skoler, lekeområder og andre rekreasjonsområder nærmere enn dette må det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μ T. Utredningene må da foreslå avbøtende tiltak.

§ 12-3 Skytebaner

Disse fareområdene fremkommer av gjeldende reguleringsplaner. Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til skytebanene i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med baneier/skytterlag ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene.

§ 12-4 Damanlegg

Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til damanlegg i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med dameier og/eller NVE ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene. Disse fareområdene fremkommer ikke av plankartene.

§ 12-5 Flomsoner

Ved all saksbehandling, jfr. plan- og bygningsloven, skal det tas hensyn til aktsomhetsområder for lavpunkter tilknyttet flomsoner ved at det stilles krav om dokumentasjon for tilfredsstillende sikkerhet. Disse fareområdene fremkommer ikke av plankartene.

Kommunen vil i utstrakt grad søke råd hos NVE ved arealplanlegging i områder som kan være utsatt for flom. Vi vil aktivt ta i bruk de digitale hjelpemidler som finnes i dag og de som blir utviklet i åra som kommer.

§ 12-6 Støy

Innenfor støysonene knyttet til Ørland hovedflyplass, sone H210_1 - H210_2 og H220_1 - H220_3, skal det ikke etableres permanente anlegg eller virksomhet for mennesker som medfører at mennesker må oppholde seg der over lengre tidsrom – uten at konsekvens av støy er vurdert.

Forsvarets støysonekart for sone H210_1 - H210_2 og H220_1 - H220_3 er foreløpig veldig grovt beregnet, og kan ikke benyttes for detaljert vurdering av konsekvenser av støy. Derfor er denne bestemmelsen utformet som en planleggingsforutsetning. Det er mulig at denne bestemmelsen i realiteten er et byggeforbud. Vi mangler god nok dokumentasjon for støysonen til å kunne si dette sikkert.

§ 12-7 Forsvaret

Innenfor Sone H380_1, Vågan og Sone H380_5, faresone Tarva-Karlsøya skytefelt, kan det ikke etableres permanente anlegg for mennesker og dyr. Aktiviteter innenfor sonen må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

Innenfor andre soner H380_2, H380_3 og H380-4 tillates det ikke permanente anlegg for mennesker. Akvakulturanlegg kan tillates dersom Forsvaret samtykker. Drift av slike anlegg må rettes seg etter anvisning fra Forsvaret.

Innen sone for brann og eksplosjonsfare H350_1 og H350_2 er det ikke tillatt med tiltak jfr. plan-og bygningsloven § 1-6 uten særskilt tillatelse fra Forsvaret.

§ 12-8 Sikringssoner for drikkevann

Sikringssoner for drikkevann er markert i plankart for Barsetvatnet H110_1, Olaklova H110_2, Hjørnlivatnet H110_3 og Fusslitjønnna H110_4. I disse sonene skal det ikke tillates noen form for tiltak som kan medføre risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Hensynet til drikkevannskildene ivaretas med en meget restriktiv holdning til nye tiltak.

Sikringssonene omfatter områder med etablerte felles drikkevannsforsyningsanlegg. Hensynet til den løpende vannforsyningen og sikkerhet og fleksibilitet ved behov for reservelkilder, gjør at disse vannkilden må sikres mot økt eller endret påvirkning fra tiltak og aktiviteter.

Søknader om tiltak i disse områdene må forelegges vannverkseier. Arealet i sikringssona omkring Barsetvatnet er klausulert. Kommunen må i dette området vurdere om tiltakshaver har den privatrettslige hjemmel for tiltaket jfr. pbl. § 21-6.

Til §§ 12-1 – 12-9

Disse sonene viser konkrete risiki som er identifisert. Det må fremkomme av planbeskrivelse, og eventuelt av byggesøknad, hvordan konkret risiko er vurdert i planarbeidet og/eller ved prosjektering av tiltak.

Se for eksempel:

Om boliger nær høyspentanlegg:

<http://www.nrpa.no/dav/701db8d48e.pdf>

Om flom og skred:

<http://www.nve.no/no/Flom-og-skred/Arealplaner-i-fareomrader/> .

<http://www.skrednett.no/>

§ 13 Hensynssone omforming

Det skal utarbeides områdeplan/sentrumsplan for Botngård H800_1. Denne hensynssonen er angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, omforming og fornying. Det kan tillates mindre byggearbeider knyttet til bestående bygninger etter ordinær søknad dersom tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

For å legge til rette for en konkret vurdering av sentrumsutviklingen i Botngård har vi valgt å legge inn en hensynssone over de mest sentrale områdene. Denne sonen er vedtatt for å gi nok tid til å få på plass konkrete detaljbestemmelser vedrørende estetiske valg eller mer grunnleggende bestemmelser knyttet til fremtidig arealutnyttelse.

Fortrinnsvis bør sonen vurderes samlet i en ny områdeplan/sentrumsplan for Botngård, men dersom det fremstår som mer hensiktsmessig er det mulig å dele opp sonen i flere selvstendige planer. Dette må eventuelt avgjøres etter politisk vurdering.

I hensynssonen skal det vurderes om veiene skal legges om og om veikryss skal omformes. Kanskje er det på sin plass å vurdere miljøtiltak i forbindelse med det sentrale veisystemet? Det bør vurderes om det er aktuelt å vedta detaljerte bestemmelser om bruk av kantstein, miljøskapende lys, grønne soner, benker, avfallshåndtering og utforming og plassering av fremtidige parkeringsplasser for biler og sykler.

I noen av reguleringsplanene som nå gjelder, er det satt av areal til sentrumsformål, uten at dette er nærmere konkretisert. Disse arealene bør vurderes på nytt – slik at det det kan vedtas bestemmelser som klart angir hva det regulerte sentrumsformålet rommer. Det bør for de mest sentrale områder vurderes om byggegrense bør erstattes av byggelinje. Kanskje kan vi på lang sikt, ved bruk av byggelinje og ensartet utforming, oppnå et mer by-lignende sentrum?

Andre retningslinjer for saksbehandling

Samarbeid: Kommunen har en generell plikt til å samarbeide med andre myndigheter der deres saksområder blir berørt, jfr. pbl. § 1-4 2.ledd. Dette betyr at det ofte må innhentes uttalelser fra annen myndighet som en del av saksforberedelsen.

Samordning: Saksbehandlingsforskriften § 6-2 lister opp 14 ulike myndigheter som byggesaksmyndigheten har samordningsplikt overfor. Disse myndigheter har vedtaksmyndighet hjemlet i ulike særlover. Samordningsplikten innebærer at kommunal igangsettingstillatelse ikke kan gis uten relevant særlovsvedtak.

Bjugn kommune

Det finnes ingen fullstendig eller autorativ oversikt som viser hva som skal oversendes hvor i hvilke typetilfeller. For å vite dette må man ha oversikt over mange ulike bestemmelser i mange særlover.

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. I særlige tilfelle kan kommunen forlenge denne fristen. Når tiltaket ikke er avhengig av samtykke eller tillatelse fra annen myndighet kan søknaden avgjøres når fristen er ute.

Hensynssoner hjemlet i pbl. § 11-8 c, er basert på kunnskap om natur, landskap og kulturverdier som må ivaretas ved planarbeid og/eller byggesak.

Natur, kulturlandskap og landskapsverdier

Landskapets særpreg skal i særlig grad søkes bevart ved:

1. Tarva, se hensynssone H550_1 - H550_6 i plankart.
2. Koet/Nord for Koet, se hensynssone H550_7 og H550_8 i plankart.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene. Også mindre terrengarbeider kan være søknadspliktige som tiltak, dersom de vil medføre endring av landskapets særpreg. Tiltak som i vesentlig grad vil forringe kulturlandskapet skal ikke tillates.

Også Rømmesvika, Vallersundhalvøya og Kammen innehar mange av de samme kvalitetene som Tarva og Koet - landskapets særpreg skal også der søkes bevart ved at kommunen inntar en restriktiv holdning til nye tiltak som kan forringe kulturlandskapet i vesentlig grad.

Se om det nasjonalt viktige kulturlandskapet på Tarva i Naturbasen:

<http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/asp/faktaark.asp?iid=KF00000002>

Båndlegging som fremkommer som hensynssoner i plankartene, jfr. pbl. § 11-8 d:

Hensynssoner	Hensynssonens hjemmel i særlov
Været landskapsvernområde og fuglefredningsområde Sone: H720_2 og H720_3	Forskrift om fredning for Været landskapsvernområde med dyrelivsfredning, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatabasen.no/for/lf/mv/mv-19820820-1326.html
Melstein Sone: H720_1	Forskrift om Verneplan for Sjøfugl i Sør-Trøndelag, vedlegg 4, fredning av Melstein naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatabasen.no/for/lf/mv/mv-20050909-1032.html

Bjugn kommune

Hensynssoner	Hensynssonens hjemmel i særlov
Hindremsvatnet Sone: H720_8	Forskrift om fredning av Hindremsvatnet naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20010831-0972.html
Murudalen Sone: H720_7	Forskrift om verneplan for skog. Vedlegg 11. Murudalen naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20071221-1640.html
Eidsvatnet Sone: H720_6	Forskrift om fredning for Eidsvatnet fuglefredningsområde, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-19831223-2018.html
Bjugnholmen Sone: H720_4 og H720_5	Forskrift om Verneplan for sjøfugl i Sør-Trøndelag, vedlegg 3, fredning av Bjugnholmen naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20050909-1031.html
Nordelva Sone: H720_9	Forskrift om fredning av Nordelva naturreservat, Bjugn og Rissa kommuner, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20010831-0973.html
Storheia Sone: H740_1	Båndlagt jfr. pbl. § 11-8 bokstav d) i påvente av endelig vedtak i konsesjonssak jfr. energiloven.
Vallersund handelssted Sone: H730_4	5.8.1974 fredet ved vedtak av Det Kongelige miljøverndepartement. Se sammenfatning av vernestatus i vedlegg.

Bjugn kommune

Hensynssoner	Hensynssonens hjemmel i særlov
Jøssund gamle kirkegård Sone: H730_3	Kulturminner fra oldtid og middelalder. Automatisk fredet, jfr. kulturminneloven § 4. http://lovdata.no/all/tl-19780609-050-002.html#4
Nes gamle kirkegård Sone: H730_2	
Nessavarden Sone: H730_1	
Valseidet Sone: H730_5	
Seter Sone: H730_6 og H730_7	
Lysøya Sone: H730_8	

Disse hensynssonene må alltid vurderes ved alt planarbeid, og ved søknad om tiltak i og ved hensynssonene. I beskrivelse til ny reguleringsplan må det fremkomme hvordan hensynssonene er vurdert, og av bestemmelsene må det fremkomme hvordan interessene som hensynssonene skal beskytte skal ivaretas i den etterfølgende utbygging. For kulturminner er fylkeskommunen og Riksantikvaren sentrale myndigheter som vil få planforslag til uttalelse etter 1.gangs behandling, men de bidrar også gjerne med råd tidligere i planprosessene.

Vi minner om at det hviler et generelt forbud mot inngrep i og ved fredete kulturminner og at Riksantikvaren må kontaktes ved tvil eller dersom noen ønsker å få tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med dette forbudet. Vi gjør oppmerksom på at det i Bjugn finnes mange spor av menneskelig aktivitet fra langt tilbake i tid. Alle slike spor er automatisk fredet dersom de kan dateres til 1537 eller tidligere. Dersom noen kommer over slike spor som ikke har vært kjent skal pågående arbeid stoppes dersom de kan påvirke funnet og Riksantikvaren/fylkeskommunen varsles. Lokal politimyndighet eller kommunen bidrar gjerne til å formidle slik kontakt.

Vi minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 jfr. § 7. Det må fremkomme av skriftlig saksbehandling at disse vurderingene er gjort.

Mindre vindmølleanlegg

Kommunedelplan/temakart datert 7.1.2005, og tilhørende kriterier for etablering av småskala vindkraftverk, utarbeidet for Bjugn og Ørland kommuner, har ikke direkte

juridisk virkning. Kart og kriterier kan likevel bidra med mye faktisk informasjon om hvordan man kommer frem til hvilke areal som kan være mest egnet for ulike typer vindmølleanlegg.

Vindmøller medfører store inngrep i landskapet, og optimal plassering er viktig. I vindmøllesaker er det plankrav. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra dette plankravet vurderes på vanlig måte jfr plan- og bygningsloven § 19-2.

Utslippstillatelser

Ved søknad om utslippstillatelse ved spredte avløpsanlegg skal ansvarlig prosjekterende konkret vurdere sårbarheten til utslippsresipienten. Vedlagte arbeidskart bygger på innsamlede data, og legges regelmessig til grunn for tilsyn i forbindelse med søknader om utslippstillatelse med utslipp til sjøresipient i Bjugn kommune.

- Gul sone er vurdert som ordinær sjøresipient og nødvendig utslippsdyp er satt til NN1954 kote ÷10.
- Grønn sone er sjøresipient med muligheter for avvik. Utslippsdyp er satt til NN1954 kote ÷10 til ÷3. Avvik fra NN1954 kote ÷10 kan skje etter konkret vurdering av:
 1. Dybdeforhold.
 2. Omfang av utslipp.
 3. Strømforhold.
 4. Langgrunt? Ledning i sjø lenger enn 100 meter?
 5. Andre aktiviteter.
- Rød sone er følsom sjøresipient, der utslipp normalt ikke tillates.

Vedlegg

1. Fredningsvedtak - Vallersund handelssted
2. Arbeidskart - utslipp fra separate avløpsanlegg



**PRESISERING AV FREDNINGSVEDTAK DATERT 5. AUGUST 1974 FOR
VALLERSUND HANDELSSTED, JØSSUND, GNR. 85, BNR. 1, BJUGN
KOMMUNE**

Med hjemmel i lov um bygningsfredning av 3. desember 1920 § 2 annet ledd fattet det daværende Kongelige Miljøverndepartement 5. august 1974 vedtak om fredning av "Vallersund Handelssted, av hovedbygningen, sjøhus, gammel butikkbygning, "Litlburet" (lite stabbur), "Storburet" (stort stabbur), vedbu, låve og fjøs-låve, i alt 8 bygninger." Vedtaket ble tinglyst 11. september 1974.

I et møtereferat fra Den antikvariske bygningsnemnd den 23. januar 1969 ble eiendommen omtalt på følgende måte:

"... anlegget [...] består av en ca. 26 meter lang hovedbygning bestående av bygningsledd fra 1700-tallet – og to perioder fra 1800-tallet, videre to bur (stor-buret og litjburet) sjøhus, butikk, høylåve og større låve med fjøs og stall. Anlegget brukes for tiden som sommerbolig for eieren fru Randi Normann Waage og hennes familie. Anlegget er antikvarisk velbevart og stort sett i bygningsmessig bra stand bortsett fra takekkasje i søndre del (bårstulånna) av hovedbygningen. På grunnlag av en 14 dagers befarings av kyststrøkene i Sør-Trøndelag ved fylkeskonservator Haanshuus, antikvar Øverås og sekretæren i juni 1968 har stedet pekt seg ut som det best bevarte og antikvarisk mest interessante anlegg på strekningen Lysøund til grense mot Nord-Trøndelag."

Bygningsfredningsloven er erstattet av lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) som trådte i kraft 15. februar 1979 og som i dag regulerer de gamle fredningsvedtakene.

Dette dokumentet presiserer fredningens omfang innenfor lovens rammer.

Omfanget av fredningen

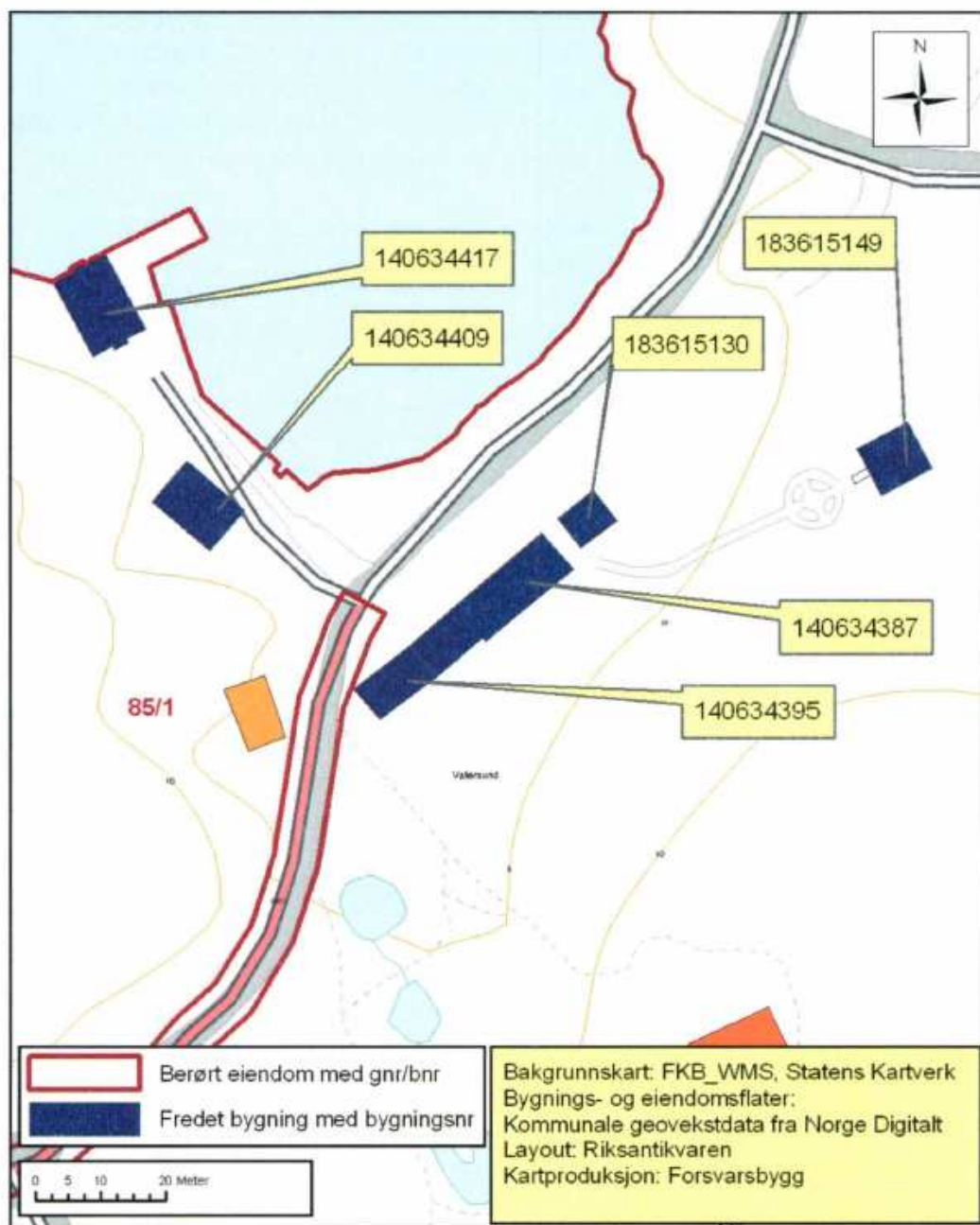
Fredningen omfatter følgende bygninger:

- Hovedbygning, bygningsnr 140634387 (AskeladdenID 87440-1)
- Sjøboden, bygningsnr 140634417 (AskeladdenID 87440-2)
- Handelsboden, bygningsnr 140634409 (AskeladdenID 87440-3)
- Litlburet, bygningsnr 183615130 (AskeladdenID 87440-4)
- Storburet, bygningsnr 183615149 (AskeladdenID 87440-5)
- Borgstue, bygningsnr 140634395 (AskeladdenID 87440-8)

Fredningen omfatter bygningenes eksteriør og interiør og inkluderer hovedelementer som planløsning, konstruksjon, materialbruk og overflatebehandling, og detaljer som vinduer, dører, gerikter, listverk, ildsteder og fast inventar. Til fast inventar regnes blant annet opprinnelig/eldre butikkinnredning i Handelsboden.

Lagrede bygningsdeler, som dører, vinduer og demonterte ovner, der slike finnes, inngår i fredningen.

Siden fredningstidspunktet har begge fjøsbygningene og vedbu blitt revet/brent, og det gjenstår kun mindre rester av de to fjøsene. Disse omfattes ikke lenger av fredningen.



Formålet med fredningen

Formålet med fredningen er å bevare Vallsund som et bygnings- og kulturhistorisk viktig eksempel på kystkultur knyttet til handel fra 1700-tallet og fremover.

De kulturhistoriske verdiene ved anlegget er særlig knyttet til Vallsunds storhetstid som handelssted på Trøndelagskysten. Vallsund er blant de siste gjenværende handelssteder langs kysten av Trøndelag, og bygningene og miljøet er representative for dette området. Vallsund har en handelshistorie som går

tilbake til 1640-årene, kanskje lenger. Fra slutten av 1600-tallet var det et hospital for personer med smittsomme sykdommer i vika.

Fredningen skal sikre enkeltbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

I eksteriøret skal både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning, opprinnelige/eldre vinduer og dører, materialbruk og overflater, opprettholdes. Eksteriøret på sjøboden og deler av handelsboden er opprinnelig, og har særlig høy verdi.

Formålet med fredningen er videre å bevare rominndeling, konstruksjon, bygningsdeler og overflater i de deler av interiøret som er kulturhistorisk interessante. I hovedbygningen som er ei trønderlån, er de kulturhistoriske verdiene særlig knyttet til konstruksjon, planløsning, til den midtre fyllingspanelte stua i førsteetasje, trappegangene i begge etasjer, og detaljer som opprinnelige/gamle dører, listverk, gulv, himlinger, veggpaneler og peis. Den sammenbygde stuebygningen vitner om tradisjonen med borgstuer, og her er konstruksjon, planløsning, størhus i førsteetasje, samt detaljer som opprinnelige/gamle dører, paneler og himlinger, særlig viktige. I handelsboden ligger særlig kvalitetene i butikken i første etasje, der blant annet butikkinnredningen er intakt. Når det gjelder sjøboden, har konstruksjonen og vindespillet i tredje etasje særlig verdi, og her er det meste av interiørene uendret, med opprinnelige/gamle vegger, dører, gulv og tak. I storburet, som opprinnelig var kornmagasin i bygda, ligger kvalitetene særlig i dets dimensjoner og fundamenter med dels opprinnelige/gamle stabber og grimer. Fast inventar skal bevares som en integrert del av interiøret.

Følger av fredningen

Kulturminneloven gir generelle bestemmelser som gjelder dersom det i fredningsvedtaket ikke er gitt nærmere regler om fredningens innhold.

I henhold til kulturminneloven § 15 fjerde ledd må ingen rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold på en fredet bygning. Tiltak ut over dette krever tillatelse av vedkommende myndighet etter § 15a. Dette omfatter også fast inventar.

Når det gjelder behandlingen av fredete bygninger og anlegg, vises det for øvrig til kulturminneloven §§ 15a, 16, 17 og 18.

I henhold til kulturminneloven § 15a kan departementet i særlige tilfelle gi dispensasjon fra fredningen for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet.

Dispensasjonsmyndigheten er i henhold til forskrift av 9. februar 1979 om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven, § 12 nr. 2, delegert til Sør-Trøndelag fylkeskommune med Riksantikvaren som klageinstans.

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven § 15a. Søknad om tillatelse skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes, og evt. på hvilke vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises til Riksantikvarens informasjonsblader.

Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygningselementene og detaljer som kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehold av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk.

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det er imidlertid anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider. Dersom krav i medhold av kulturminneloven § 15a virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen.

Oslo, 15. desember 2010

Jørn Holme



Riksantikvaren
Org. nr. 974 760 819

ARBEIDSKART

- UTSLIPP FRA SEPARATE AVLØPSANLEGG

