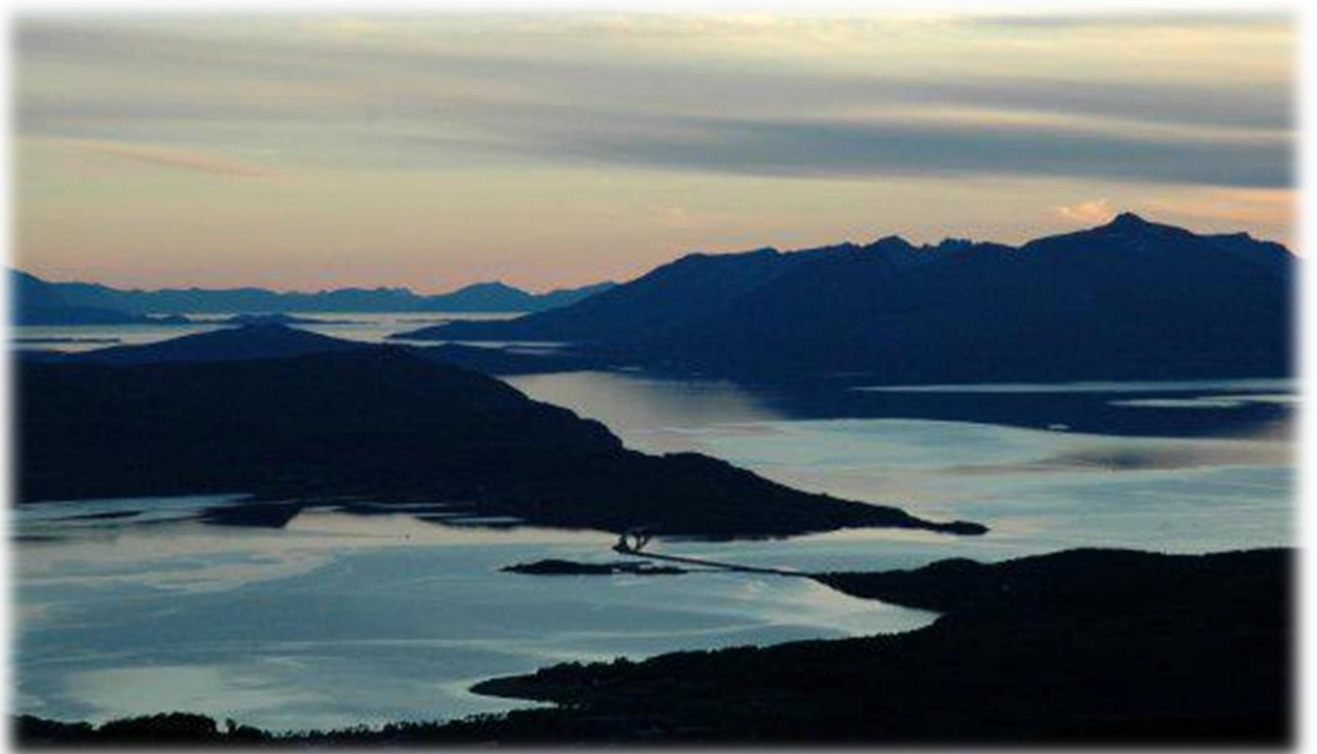


13. JUNI 2019

Revidert 10.10.2019



# KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2029

DYRØY KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER



# INNHold

1	Kommuneplanens arealdel.....	4
1.1	Planens formål og rettsvirkning .....	4
1.1.1	UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	4
1.1.2	PLANOMRÅDET .....	4
1.1.3	PLANKARTET .....	4
1.1.4	Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel .....	4
2	Generelle bestemmelser .....	5
2.1	Plankrav etter § 11-9 nr 1.....	5
2.2	Unntak fra plankrav §§ 11-10 og 11-11.....	6
2.3	Innhold i utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2.....	6
2.4	Krav til, eller eventuelt forbud mot eller påbud om, nærmere angitte løsninger for veg, vann, avløp, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vannbåren varme § 11-9 nr. 3.....	7
2.5	Rekkefølgekrav for å sikre samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen § 11-9 nr. 4 .....	7
2.6	Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser (etter § 28-7) og utnytting av boligmassen (etter § 31-6) § 11-9 nr. 5.....	8
2.7	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur, midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg § 11-9 nr. 6.....	10
2.8	Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr. 7 .....	10
3	Bebyggelse og anlegg § 11-7 nr. 1.....	12
3.0	Tilpasning til eksisterende bebyggelse.....	12
3.1	Boligformål .....	12
3.2	Fritidsbebyggelse.....	14
3.3	Fritids- og turistformål .....	15
3.4	Råstoffutvinning .....	17
3.5	Næringsbebyggelse .....	18
3.6	Idrettsanlegg .....	18
3.7	Bebyggelse og anlegg .....	18
4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 11-7 nr. 2.....	21
4.1	Kraftforsyning og telekommunikasjon mm.....	21

4.2 Parkeringsplasser / snuplasser .....	21
4.3 Gang- og sykkelveg.....	21
4.4 Adkomstvei LSB 11 Langhamn.....	22
5 Grønnstruktur § 11-7 nr. 3 .....	22
5.1 Friområder.....	22
6 Landbruk, natur og friluftsområder, samt reindrift § 11-7 nr. 5 .....	23
6.1 LNFR- områder; areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag § 11-7 nr.5 a).....	23
6.1.1 Landbruk.....	23
6.2 LNFR-områder med spredt boligbebyggelse § 11-7 nr. 5 b) .....	24
6.3 LNFR- områder med spredt fritidsbebyggelse 11-7 nr. 5 b).....	25
6.4 LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse, PBL 11-7 nr. 5 b) .....	25
6.5 LNFR-områder med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, PBL 11-7 nr. 5 b) .....	26
7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG § 11-7 nr.6.....	27
7.1 Byggeforsbud langs sjø og vassdrag.....	27
7.2 Kantvegetasjon.....	27
8 HENSYNSSONER PBL § 11-8.....	28
8.1 Sikrings-, støy-, og faresoner jf. PBL § 11-8 a) .....	28
8.1.1 Drikkevannskilder og nedslagsfelt H110 .....	28
8.1.2 Fareområde skred H310.....	28
8.1.3 Energianlegg H370.....	28
8.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL § 11-8 c).....	30
8.2.1 Hensynssoner landbruk .....	30
8.2.2 Reindrift.....	30
8.2.3 Friluftsliv .....	31
8.2.4 Naturmiljø og biologisk mangfold .....	31
8.2.5 kulturmiljø .....	31
8.3 Sone for båndlegging jf. PBL § 11-8 d) .....	32
8.3.1 Freda kulturminne.....	32
8.4 Gjennomføringssone jf PBL § 11-8 e) .....	33
8.4.1 krav om felles planlegging.....	33
8.4.2 Omforming .....	33



9 SAKSGANG I NYE REGULERINGSPLANER .....	34
9.1 Retningslinjer.....	34
9.1.1 oppstartsmøte (PBL § 12-8).....	34
9.1.2 varsel om planoppstart (PBL § 12-8) .....	34
9.1.3 FØRSTE GANGS BEHANDLING (PBL §§ 12-10 OG 12-11).....	34
9.1.4 OFFENTLIG ETTERSYN (PBL § 12-10) .....	34
9.1.5 MERKNADSBEHANDLING/2. GANGS BEHANDLING (PBL § 12-10) .....	34
9.1.6 BEHANDLING I KOMMUNESTYRET (PBL § 12-12).....	34
9.1.7 KUNNGJØRING AV VEDTAK (PBL § 12-12).....	34
9.2 Krav til innlevert materiale.....	35
9.2.1 Ved planinitiativ og til oppstartsmøte.....	35
9.2.2 ved 1. gangs behandling .....	35
9.2.3 ved 2. gangs behandling .....	35
VEDLEGG .....	36
Planer som fortsatt skal gjelde:.....	36
Planer som skal oppheves: .....	37



# 1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

## 1.1 Planens formål og rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel skal følge opp visjon og mål fra kommuneplanens samfunnsdel. Det overordna målet for Dyrøy kommune er:

*Dyrøy skal være en attraktiv kommune som skal legge til rette for bosetting og næringsutvikling.*

Dyrøy vil jobbe for å stabilisere folketallet både ved å legge til rette for et mere allsidig næringsliv og ved å kunne tilby gode boligområder i sentrum og tydelige muligheter for ny bosetting i de ulike bygdelag.

Planen legger opp til gode løsninger med nyansering i formål og utnyttelse for det videre utviklingsarbeidet. I detaljplanleggingen må det gis rom for fleksibilitet innenfor rammen av viktige samfunnshensyn. Innafor enkelte formål er det gitt bestemmelser direkte til arealplanen, blant annet spredt bolig- og fritidsbebyggelse, campingformål og parkeringsplasser for utfartsområder. Ytterligere plankrav er myknet opp, og på denne måten er planen et verktøy for god og effektiv saksbehandling.

PBL § 11-7, nr. 1-6 angir arealformålene med underformål.

### 1.1.1 UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Tekst i ramme er juridisk bindende bestemmelser etter § 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11.11 i plan- og bygningsloven. Tekst som ikke er rammet inn er retningslinjer. Disse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

### 1.1.2 PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele Dyrøy kommune.

### 1.1.3 PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1 : 35 000 og er i tillegg tilgjengelig i digital innsynsløsning ved kommunens hjemmeside og [www.tromsatlas.no](http://www.tromsatlas.no) .

### 1.1.4 RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Planen fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak innenfor planområdet, jf. § 11-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

## 2 GENERELLE BESTEMMELSER

### 2.1 Plankrav etter § 11-9 nr 1

I område for bebyggelse og/eller anlegg kan det ikke gis tillatelse til søknadspliktige tiltak (PBL § 20-1) før det foreligger områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For utarbeidelse av nye planer gjelder kravene som er opplistet i kap. 9.

Vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner jf. planarkiv for Dyrøy kommune, gjelder med unntak av utnyttelsesgraden for boligtomter, hvor bestemmelse nr. 3.1 gjelder foran planer vedtatt før 2010.

Digitale planer er tilgjengelig kommunens hjemmeside eller ved henvendelse i kommunens servicetorg.

#### *Retningslinjer:*

Kommuneplanen skal gjelde foran reguleringsplaner der det er motstrid. Kommunen kan kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser.

Plankrav gjelder for følgende områder:

Kode	Område	Formål
B1	Skogstad	Bolig
B2	Foråsen	Bolig
B3	Brøstadbakken	Bolig
BFR1	Brattli	Fritidsbebyggelse
BFR2	Andreasmyra	Fritidsbebyggelse
BFR3	Klauvhamnveien	Fritidsbebyggelse
BFT1	Mikkelbostad	Fritids- og turistformål
BFT2	Dyrøy camping	Fritids- og turistformål
BFT3	Sandvika	Fritids- og turistformål
BRU1	Evertmoen øst	Råstoffutvinning
BRU2	Evertmoen vest	Råstoffutvinning
BN1	Espenesbogen	Næring
BN2	Sørfjorden	Næring
BA1	Mohamn	Bebyggelse og anlegg
BA2	Espenesbogen	Bebyggelse og anlegg
BA3	Laukeberget	Bebyggelse og anlegg
BA4	Elvetun	Bebyggelse og anlegg
BA7	Kastneshamn	Bebyggelse og anlegg
BA11	Langhamn	Bebyggelse og anlegg
BA10	Espejord	Bebyggelse og anlegg
SGS1	Espenesveien	Gang- og sykkelveg
SGS2	Elvetun skole – Finnlandsholmen	Gang- og sykkelveg
SGS3	Brøstadveien - BERGAN	Gang- og sykkelveg



## 2.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 og 11-11

For eksisterende bolig- eller fritidseiendommer uten reguleringsplan, samt eksisterende bolig- eller fritidseiendommer i LNFR- områder for spredt bolig, fritidsbolig og/eller næring, kan oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (PBL § 20-5), utvidelse/fortetting av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav forutsatt at de ikke er i strid med kriteriene i pkt. 6.2 og bestemmelsene i pkt. 3.1 eller pkt. 3.2. Dette gjelder for områder som i plankartet er satt av til LSB1 – LSB13 og LS1 – LS2.

### *Retningslinje:*

Ved søknad om dispensasjon fra arealplanen i LNFR-områder for bolig og fritidsbolig, skal kriteriene i pkt 6.2 vektlegges. Bosetting i distrikta er viktig for Dyrøy kommune og skal vektlegges.

## 2.3 Innhold i utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2

Ved utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til, og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, skal behov for utbyggingsavtaler avklares ved oppstart av planarbeid. Utbyggingsavtale vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklare rettigheter til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt.

I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om boligstørrelse. Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet. jf. PBL § 11-9 nr.2.

Reguleringsplan regulerer de fysiske realitetene som innhold og kvalitet og sikrer gjennomføring ved utforming av rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføring av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

Følgende dokumenter legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av infrastrukturtiltak som hovedveger, hovedanlegg for vann og avløp, energi og grønnstruktur:

- Arealdelen
- Trafikksikkerhetsplan
- Hovedplan for vann og avløp, vedtas i løpet av 2018
- Økonomiplanen.



## 2.4 Krav til, eller eventuelt forbud mot eller påbud om, nærmere angitte løsninger for veg, vann, avløp, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vannbåren varme § 11-9 nr. 3

### Vann og avløpsanlegg

Hovedplaner for vann og avløp må legges til grunn i planleggingen av nye vann- og avløpsanlegg.

Bestemmelser gitt i lov og forskrift og VA-normen må følges.

Det er tilknytningsplikt der det utbygges med offentlig vann- og avløpsnett.

### Fjernvarme

Kommunale bygg tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg

### Fritidsboliger uten innlagt vann og avløp og ikke tilknyttet veg

Det tillates ikke innlagt vann og avløp i spredt fritidsbebyggelse.

## 2.5 Rekkefølgekrav for å sikre samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen § 11-9 nr. 4

Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk, skal fastsettes i reguleringsplan.

Som en del av planarbeidet skal det utføres risiko- og sårbarhetsanalyser for aktuelle utbyggingsareal. I områder som er vist som fareområder for skred og flom samt områder med marin leire, må det utføres nærmere undersøkelser før eventuell utbygging kan skje. Det skal utarbeides dokumentasjon på at planforslaget tilfredsstiller kravene i TEK 17 §§ 7-2 og 7-3.

I områder med marin leire der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Sikkerhetsnivået er gitt i TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning.

I aktsomhetsområder med skredfare må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav, gjennomføres en fagkyndig vurdering av skredfaren. Sikkerhetsnivået er gitt i TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning.

I områder satt av til byggeformål kan tiltak etter PBL § 1-6 ikke igangsettes før det foreligger godkjent plan for tekniske anlegg, veg, vann og avløp.



Avkjørselstillatelse: Nye tiltak skal bruke eksisterende avkjørser der det ligger til rette for det. Alle tiltak skal ha tillatelse til avkjøring fra vegmyndigheten. Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides sikker adkomst i henhold til Statens vegvesen til enhver tid gjeldende vegnormal.

Jordlov og skogbrukslov gjelder uavkortet inntil det foreligger godkjent reguleringsplan/byggesøknad for nye utbyggingsområder. For tiltak som ikke krever plan skal endret arealbruk forelegges landbruksmyndigheten for oppdatering i Landbruksregisteret.

Kulturminneloven gjelder uavkortet for foreslått arealbruk og nye utbyggingstiltak inntil kulturminnemyndighetene (Sametinget og fylkeskommunens kulturetat) har godkjent tiltaket. Dersom det under arbeid i marken skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene.

Naturmangfoldloven med forskrifter skal legges til grunn for all planlegging av arealbruk.

#### **Utbyggingsrekkefølge:**

- For områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygging finne sted før arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge er tilfredsstillende opparbeidet
- BA3 Laukeberget: Området er satt av til bygge- og anleggsområde i arealplanen. I påvente av nyetableringer skal området repareres ved å tilføre jord og revegeteres. Innen ett år fra vedtatt arealdel skal det utarbeides en plan for arbeidet som skal godkjennes av kommunen.
- Område B2 Foråsen skal ikke bygges ut før 80% av dagens reserve av regulerte tomter i sentrum er tatt i bruk, jf tabell i pkt 4.10 i planbeskrivelsen og pkt 8.4.2 i bestemmelsen for H820\_2 Finnlandsåsen.
- 80% av tomtene i regulerte felt med planid 1995001 Ørneset og 1995002 Klauvhamna samt BFR2 skal være tatt i bruk før område BFR3 kan bygges ut.
- Før utbygging av over 50 overnattingsplasser i området BA3 Laukeberget må gang- og sykkelveg inn til Brøstadbotn sentrum være opparbeidet og gitt brukstillatelse.

## 2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser (etter § 28-7) og utnyttning av boligmassen (etter § 31-6) § 11-9 nr. 5

### Byggegrenser

- Til veg: Fylkesveg nr 84: 50 m, øvrige fylkesveger 15m, kommunal veg 15 m. Avstanden måles fra midtlinje veg eller midtlinje gang/sykkelveg.
- I forhold til nedslagsfelt for drikkevann: Utenfor nedslagsfelt for drikkevann.
- Mot sjø: 341 cm over middel vannstand NN2000

### Universell utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming, og planbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan UU er i varetatt. Til reguleringsplanen skal det utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen.



Uteromsplanen bør minimum vise avstand og fremkommelighet til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, fremkommelighet til alle aktivitetsarealene».

I alle plan og byggesaker skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i PBL §§ 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf. § 5-4 i byggesaksforskriften.

Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig tilgjengelige. Hensynet til universell utforming skal tidlig inn i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpassinger eller tilleggsløsninger jfr veilederen: «*Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven*» utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet.

#### Uteoppholdsarealer og lekeplasser:

I boligområder skal lekeplasser opprettholdes eller etableres i samsvar med denne tabellen:

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass 6-12 år	Områdelekeplass
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for små barn og voksne	Aktivitetslekeplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Nær inngangsdør	Maks 200 m	Maks 500 m. Trafikksikker adkomst
Boliger per lekeplass	Maks 30 Min 7 boenheter	Maks 100 boenheter	Mellom 100 - 500 boenheter
Minimumskrav til areal	50 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	Minimum 5000 m <sup>2</sup> Evt tilknyttet skole

#### Kvalitetskrav for lekeplassene:

Arealene skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendte, og det skal være sol kl 15.00 på minst 50% av arealet i perioden av året med midnattssol. De skal plasseres lett tilgjengelig, og med trafikksikker adkomst fra boligene.

Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet og skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen. De skal tilfredsstillere kravene om universell utforming for adkomsten og for minst 50% av arealet som regnes med. Helning skal være slakere enn 1:5, unntatt arealer avsatt som akebakke. Planen skal godkjennes av kommunen, og lekeplassen skal tilfredsstillere kravene i hht gjeldende regelverk og norsk standard.

De skal oppfylle kravene til støy i retningslinjer T-1442/2016.

#### Situasjonsplan:

Der det stilles krav om situasjonsplan gjelder dette for byggesaksbehandlingen i kommunen. Situasjonsplan skal vise adkomst og interne vegger, lokalisering av bygninger, installasjoner og funksjoner jamfør krav for de ulike formål. Planen skal godkjennes av kommunen.



## 2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur, midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg § 11-9 nr. 6

### Støy

Miljødirektoratets retningslinjer for behandling av støy T-1442/2016 skal ligge til grunn for all planlegging og saksbehandling i kommunen. Områdene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal.

Ved planlegging av ny virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og opprettelse av grunneiendom til samme formål skal støygrenser i T-1442 tabell 3 søkes overholdt.

Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak.

### Byggeskikk:

Nye tiltak skal tilpasse seg og harmonisere med omgivelser, natur og eksisterende bygningsmiljø. Lengde- /møneretningen på bygninger skal som hovedregel følge parallelt med terrengkotene i skrått terreng.

### Friområder; nærturområde

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende grøntstruktur slik at ikke tilgjengelighet og opplevelsesverdier bygges ned.

### Master og kabeltraseer:

Master og kabler skal primært samlokaliseres. Plan- og-bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov i et gitt område før tillatelse gis til en enkeltaktør.

### Midlertidige og flyttbare konstruksjoner:

Plassering ut over 2 mnd. av campingvogner og tilbygg til disse tillates ikke på andre steder enn på de etablerte campingplassene i kommunen. Unntak fra dette er opplagring av campingvogn på egen eiendom. Campingvogner og mobile enheter tillates ikke i utmarksområder.

## 2.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr. 7

I forbindelse med plan- og byggesaker skal det søkes å bevare verdien av kulturminner og bygninger med antikvarisk/kulturhistorisk betydning.

Alle tiltak som ikke er avklart med undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 i kommuneplan eller gjennom egen reguleringsplanprosess, skal innhente uttalelse fra kulturminnemyndighetene før godkjenning kan gis.

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Norge digitalt for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas. Dersom det avdekkes manglende



kunnskap om kulturminne skal dette tas med videre i saksbehandlingen og videreformidles kulturmyndigheten og kunnskapsbasene oppdateres.



## 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 NR. 1

Bebyggelse og anlegg omfatter boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoff-utvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav og urnelunder.

### 3.0 Tilpasning 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.

#### *Retningslinjer:*

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 planområdet bør tillegges betydelig vekt ved utforming av regler av estetisk karakter.

### 3.1 Boligformål

Kode	Område	Plantype	Vilkår
B1	Skogstad	Detaljregulering	1/3-del av husrekken skal ha mønehøgde mindre eller lik 3,5 meter over planert terreng.
B2	Foråsen	Detaljregulering	Tilførselsveger til friluftsområde holdes åpne. Adkomst, uteareal og minimum 4 av leilighetene skal tilfredstille kravene for universell utforming. Livsløpsstandard for alle leiligheter. For eksisterende boligtomter i området kan tiltak tillates, forutsatt at antallet boenheter ikke øker. For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for boligbebyggelse og garasje/uthus som i pkt 3.1.
B3	Brøstadbakken	Detaljregulering	
B4	Fossmoveien	Situasjonsplan	For området tillates inntil 4 boligtomter.



For reguleringsplaner eldre enn 2010 som videreføres, utvides %-BYA til 35%. For garasjer gjelder bestemmelsene som under.

For områder/eiendommer uten reguleringsplan og LNFR-områder med spredt boligbebyggelse og bebygde boligtomter ihht. liste nedenfor gjelder følgende bestemmelser jf. § 11-10 nr.1 og 2:

Kode	Område	Plantype	Vilkår
B5-B200	Fradelte og bebygde boligtomter i LNFR-områder	Kommuneplanens arealdel	

Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =35%; for store tomter dog ikke mere enn 400m<sup>2</sup> per boenhet.

Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøgde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3-del av fasadelengde på husets hoveddel.

Garasje, carport, uthus eller lignende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, kan ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Takvinkel skal som hovedregel følge hovedbygningen. Maksimale BYA for garasje, carport, uthus eller lignende bygg er 70 m<sup>2</sup>.

Tiltaket skal tilpasses terrenget. Nødvendig masseutfylling skal være forholdsmessig.

Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA = 100m<sup>2</sup>. Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet med +25m<sup>2</sup> per boenhet. Arealkravet skal dekkes på tomte der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygde eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål. Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

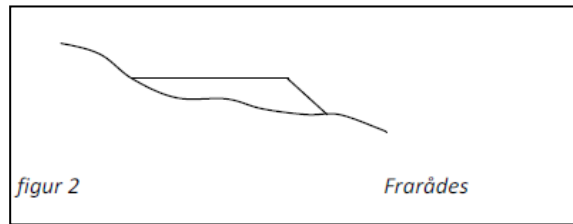
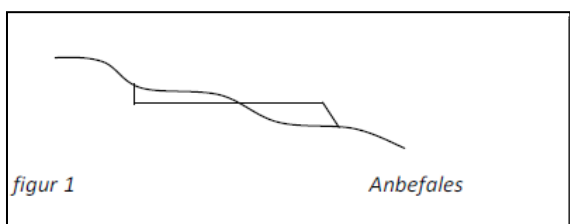
I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig karakter.

### *Retningslinjer:*

Maks tomtestørrelse 1 daa i regulerte boligområder og i hensynssoner for landbruk, og ikke over 2 daa for øvrig.

Illustrasjonen viser forskjellige typer fundamenter. Massebalanse vist i fig. 1 skal foretrekkes foran fylling vist i fig. 2.





Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomte som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til f.eks. søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Universell utforming: «Universell utforming i planlegging etter plan og bygningsloven»

For næringsvirksomhet på boligeiendom regnes ikke hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer / anleggsmaskiner og lignende), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke generer trafikk av store kjøretøyer eller kundetraffikk av særlig grad. Etablering av kennel og/eller utendørs hundehold til eksempelvis hundespenn eller annen aktivitet ut over det som regnes som normalt familiehold av hund, regnes som næring og tillates ikke i tettbygde strøk.

## 3.2 Fritidsbebyggelse

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BFR1	Brattli	Detaljreguleringsplan	Inntil 20 enheter
BFR2	Ørnneset	Detaljreguleringsplan	Det tillates 1-2 fritidstomter nord for kraftlinja og fritidsleiligheter med inntil 8 enheter sør for kraftlinja. Det er krav om felles planlegging ihht. H810_3 og eksisterende område; planID 1995001 og 1995002, fortettes ved å tilrettelegge for fritidsbebyggelse mellom adkomstvegen og Andreasmyra. Høyden nord for Andreasmyra, 41-49 moh., reguleres til LNFR-område.
BFR3	Klauvhamnveien	Detaljreguleringsplan	Inntil 12 enheter

For områder/eiendommer uten reguleringsplan og LNFR- områder m/spredt fritidsbebyggelse og bebygde fritidstomter ihht. liste nedenfor gjelder følgende bestemmelser, jf. § 11-10 nr. 1 og 2:

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BFR4- BFR89	Fradelte og bebygde hyttetomter i LNFR-områder	Kommuneplanens arealdel	

Pr tomt tillates inntil 3 bygg dvs. hovedhytte pluss tilhørende anlegg. Maksimum bruksareal BRA=140 m<sup>2</sup>, og bebygd areal BYA=170 m<sup>2</sup>; arealberegning ihht TEK17/veileder Grad av utnyttning. Maksimal BRA på frittstående uthus/anneks er 30 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk med vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale og fargevalg som harmoniserer med landskapet. Som taktekkings-materiale skal det nyttes ikke reflekterende plater/materiale, slik som tre, torv eller pappshingel. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal i hovedregel følge terrengkotene i skrått terreng. Takvinkel mellom 15 og 35 grader. Ved spesielle terrengtilpasninger kan andre taktyper godkjennes.

Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terreng.

Høyden på grunnmur/pilarer skal ikke overstige 90 cm over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå. Når grunnforholdene tilsier det, kan likevel deler av fundamentet tillates høyere. Tillatt mønehøyde over grunnmur/pilarer skal ikke overstige 5,5 m.

Vann og avløp kan tillates etter en særskilt vurdering.

Innlagt strøm kan tillates, fortrinnsvis gjennom jordkabel.

Det skal ikke gjøres større inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmark. Tomtene skal i størst mulig grad framstå som «naturtomter» og tilpasses landskapet og terrenget. Kun stedegne arter tillates.

Bruksendring fra garasjer, naust, uthus eller lignende til hytte er ikke tillatt.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendom eller fritidsbebyggelse som ligger i utmark, jf. friluftsløven. I 100-metersbelte langs vann og vassdrag gjelder bestemmelsene i kapittel 7.

### *Retningslinjer:*

Fritidsboliger omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus og anneks, som ikke nyttes til permanent opphold.

Maksimal størrelse for selveier- og festetomter er 2 daa.

Ved fundamentering skal massebalanse vist i fig. 1, i pkt. 3.1, foretrekkes foran fylling vist i fig. 2.

## 3.3 Fritids- og turistformål

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BFT1	Mikkelbostad	Situasjonsplan	Utvidelse og permanente konstruksjoner krever detaljreguleringsplan
BFT2	Dyrøy camping	Situasjonsplan	Utvidelse og permanente konstruksjoner krever detaljreguleringsplan
BFT3	Sandvika	Detaljregulering	Enkle tiltak som tilrettelegging med bålplasser, benker og infoskilt kan tillates uten reguleringsplan





#### Område for camping og caravanoppstilling:

Fortetting med flere enheter innenfor gjeldene område krever situasjonsplan for byggesaksbehandlingen. Utvidelse og permanente konstruksjoner krever reguleringsplan. Permanente konstruksjoner er følgende:

- Campingvogner som har fått fast forbindelse til bakken gjennom fundament
- Hytter
- Terrasser og spikertelt som har permanent karakter og som ikke raskt kan fjernes eller som er over 15m<sup>2</sup>
- Toalett og servicebygg

Innenfor godkjent situasjonsplan /reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser for tilbygg/ «spikertelt» og plattinger:

- Pr parsell tillates spikertelt og platting med maks BYA 20m<sup>2</sup>. Avstand mellom parsellene min 4 meter målt fra ytterste punkt på takutstikk/takrenne/platting. Biler som ikke skal benyttes til overnatting kan plasseres i denne sonen.
- Tilbygg skal ha 4 vegger og kan være inntil 3 m i bredde og 6 m i lengde og ikke lenger enn vognas lengde. Maks høyde over vogna: 30 cm. Dør til spikertelt skal slå ut. Det tillates ikke grunnmur eller støpt såle. Levegger maks 1,8 m høyde. Takterrasse eller takbygg over campingvogn er ikke tillatt.
- Farger og materiale skal tilpasses bebyggelse og naturgitt miljø.
- For områder over 1200 m<sup>2</sup> skal det settes av en branngate på min 8 meter mellom installasjoner/vogner/bobiler. Ved brann eller annen fare skal vogner raskt kunne kobles til bil og fjernes.

Campingvogn og tilbygg som er oppført i tråd med disse bestemmelser er unntatt fra søknadsplikt i h.h.t SAK10 § 4.2 pkt. c).

#### *Retningslinje:*

Brannslukkestyr og branninstruks skal bekjentgjøres alle brukere av området.



### 3.4 Råstoffutvinning

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BRU1	Evertmoen øst	Detaljreguleringsplan	
BRU2	Evertmoen vest	Detaljreguleringsplan	

For nye ordinære uttak og utvidet drift av eksisterende uttak med profesjonell/kommersiell drift kreves det reguleringsplan før tiltak settes i verk. For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives/ og/eller er drevet råstoffutvinning, krever kommunen godkjent reguleringsplan. Dette gjelder før driften videreføres eller tas opp igjen ved samlet uttak over 5000 m<sup>3</sup>. For uttak mellom 0 – 5000 m<sup>3</sup> skal plankravet vurderes ved ustabil grunn, uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære et ekstraordinært faremoment for de nærmeste omgivelsene.

Detaljplanen skal ha bestemmelser om omfang, uttaksretning og avslutning, evt. etappevis drift og deponier. Adkomst til offentlig veg skal også være med i planområdet.

Uttak for å dekke husbehovet kan tillates. Dette omfatter ikke uttak i vassdrag og i byggeforbudssone langs vassdrag. Plankrav kan i særlige tilfeller utløses ved ustabil grunn, uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære et ekstraordinært faremoment for de nærmeste omgivelsene.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å gjøre uttak, fylling eller deponering av masser i vassdrag, eller i byggeforbudssone til vassdrag. Dispensasjon kan gis etter vurdering av kommunen og NVE.

Se for øvrig kapittel 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag.

#### *Retningslinjer:*

Uttak til husbehov er mindre uttaksområder som drives av grunneier til eget forbruk.

Uttak over tid, over 500 m<sup>3</sup>, er meldepliktig etter mineralloven. Uttak av naturstein er meldepliktig uansett størrelse. Driftsplan kan kreves for uttak mellom 500 m<sup>3</sup> og 10.000 m<sup>3</sup>. Uttak større enn 10.000 m<sup>3</sup> er konsesjonspliktig, jf. Veileder til mineralloven.

Uansett størrelse behandles masseuttak etter plan- og bygningsloven (PBL).

I vurdering av søknad vil følgende kriterier vektlegges:

- Forurensing, inkludert støy og støvproblematikk
- Atkomstmuligheter, kryssløsning og bruk av offentlig veg
- Driftstider
- Bunnkote for uttak av løsmasser
- Høyde og form på terrenget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Etterbruk
- Ansvarsretter

Andre sektorlover gjelder uavkortet.



### 3.5 Næringsbebyggelse

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BN1	Espenesbogen	Detaljreguleringsplan	Eksisterende næringsområde innlemmes i plan.
BN2	Sørfjorden	Detaljreguleringsplan	Eksisterende næringsområde innlemmes i plan.

Ved regulering (eller Byggesaksbehandling) skal områder for boligbebyggelse skjermes mot industribebyggelse for støy, støv og andre forurensninger eller settes en byggegrense som ivaretar interessene. Tiltakshaver dekker kostnadene.

#### Retningslinjer:

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontor og forretning inngår i prinsippet ikke i begrepet næringsformål.

### 3.6 Idrettsanlegg

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BIA1	Skyteanlegg Evertmoen	Kommuneplanens arealdel	Ved vesentlig endring/utvidelse av eksisterende område kreves reguleringsplan

For nyetablering/endringer av områder for støyende virksomheter, for eksempel skytebaner og motorcrossanlegg, skal det ved plan- /byggesak følge en støyfaglig redegjørelse. Jf. PBL § 11-9 nr. 1

### 3.7 Bebyggelse og anlegg

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BA1	Mohamn	Detaljreguleringsplan	Tiltak i 100-metersbeltet krever reguleringsplan. Inntil 2 bolighus kan tillates på overside av veg uten krav om detaljregulering. Hovedformål: bolig, annen bebyggelse og anlegg; naust. For eksisterende boligtomter i området kan tiltak tillates, forutsatt at antallet boenheter ikke øker. For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for boligbebyggelse og garasje/uthus som i pkt 3.1.



BA2	Espenesbogen	Detaljreguleringsplan	Eksisterende næringsområde innlemmes i plan. Hovedformål: næring-, fritids- og turistformål, småbåthavn.
BA3	Laukeberget	Detaljreguleringsplan	Ingen forurensende virksomhet som gir støy og støypenger til omkringliggende omgivelser og friluftsområde. Boligbebyggelse tillates ikke. Hovedformål: hotell, fritids- og turistformål
BA4	Elvetun	Detaljreguleringsplan	Hovedformål: Offentlig eller privat tjenesteyting, bolig, samferdsel og teknisk infrastruktur. For eksisterende boligtomter i området kan tiltak tillates, forutsatt at antallet boenheter ikke øker. For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for boligbebyggelse og garasje/uthus som i pkt 3.1.
BA5		Utgår	
BA6	Sørfjorden	Situasjonsplan	Naust etter retningslinjer beskrevet i pkt. 7.1.
BA7	Kastneshamn	Detaljreguleringsplan	Det skal utarbeides bestemmelser/hensynssoner for å sikre eventuelle verneverdige bygninger og kulturmiljø. Hovedformål: fritids- og turistformål, småbåthavn, fritidsbebyggelse
BA8	Bergan sør	Situasjonsplan	Hovedformål: Nærings- og boligformål.
BA9	Bergan nord	Situasjonsplan	Hovedformål: Samferdsels-, nærings- og boligformål.
BA10	Espejord	Detaljreguleringsplan	Ved vesentlig endring/utvidelse av eksisterende område kreves reguleringsplan. Hovedformål: fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, småbåthavn, ved og adkomst.



BA11	Langhamn	Detaljreguleringsplan	Ved vesentlig endring/utvidelse av eksisterende område kreves reguleringsplan. Hovedformål: bolig, fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål
------	----------	-----------------------	---

*Retningslinje:*

Område BA3 Laukeberget utvikles fortrinnsvis til virksomhet knyttet til reiseliv og turisme. Ny bebyggelse skal i volum og uttrykk fortrinnsvis gjenta opprinnelig terrengs utforming; ved høy bebyggelse i bakkant med gradvis nedtrapping ut mot sjøsiden. Området skal gis et tiltalende uttrykk med oppbrutt fasade både i vertikal- og horisontalplan.



## 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 11-7 NR. 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inneholder veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, og traséer for teknisk infrastruktur.

Planbestemmelsene i PBL gjelder ikke for kraftledninger og transformatorstasjoner i sentral- og regionalnettet som krever konsesjon. Dette innebærer videre at det ikke kan fastsettes planbestemmelser for slike anlegg. Arealene rundt slike anlegg kan vises som hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav a).

Mindre anlegg innenfor områdekonsesjonene omfattes av PBL, f.eks. småkraftverk med overførings-linjer.

### 4.1 Kraftforsyning og telekommunikasjon mm

Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrekk i boligområder, fritidsboliger eller for øvrig tettbygde strøk. Det settes krav til samordning av f.eks. strøm, telekabler mv.

#### *Retningslinjer:*

Tillatelse til etablering av trafoer, nodehus med mer kan kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, evt. ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.

### 4.2 Parkeringsplasser / snuplasser

Kode	Område	Plantype
SPA1	Vinjehøgda	Kommuneplanens arealdel
SPA2	Skogshamn	Kommuneplanens arealdel
SPA3	Finnlandsstrand	Situasjonsplan
SPA4	Øvre Espenes	Situasjonsplan
SPA5	Langbakken	Kommuneplanens arealdel
SV1	Snuplass Øvre Espenes	Kommuneplanens arealdel

Innenfor områdene SPA3 og SPA4 er det tillatt å sette opp WC, søppelstativ, utemøbler og informasjonstavler. Kommunen er ansvarlig for detaljplanlegging.

Områdene tillates ikke utbygd før det foreligger en samlet plan for drift og vedlikehold.

### 4.3 Gang- og sykkelveg

Kode	Område	Plantype
SGS1	Espenesveien	Detaljregulering
SGS2	Elvetun skole - Finnlandsholmen	Detaljregulering
SGS3	Brøstadveien - Bergan	Detaljregulering

Detaljreguleringsarbeidet skal avklare nærmere arealbruk om gang- og sykkelveg i sin helhet blir lagt langs med eksisterende fylkesveg eller om midtlinje veg på dagens fylkesveg blir justert for å få best løsning i forhold til eksisterende bebyggelse, topografi, naturmiljø og/eller vassdrag. Plassering av SGS2 gjøres etter at det foreligger avklaringer ift kulturminnevern og automatisk fredede kulturminner.



## 4.4 Adkomstvei LSB 11 Langhamn

Kode	Område	Plantype
SKV1	Langhamn	Situasjonsplan til byggesak

Byggesøknad og utforming av vei ihht. Statens Vegvesens vegnormal bok 100.

## 5 Grønnstruktur § 11-7 nr. 3

Grønnstruktur inneholder naturområder, turdrag, friområder og parker. I stor grad angir formålet natur- og friområder i tilknytning til tettsted som kan være opparbeidet og tilrettelagt for allmennheten.

### 5.1 Friområder

Kode	Område	Plantype	Vilkår
GF1	Dalan	Situasjonsplan	Skogen forvaltes for ivaretagelse av naturmangfold og friluftsliv

Plankravet gjelder ved etablering av installasjoner som toalett, bålplasser, gapahuker o.l.

Områdene tillates ikke utbygd før det foreligger en situasjonsplan og en samlet plan for drift og vedlikehold. Situasjonsplanen skal vise lokalisering av installasjoner som toalett, bålplasser, gapahuker, tilrettelagte turveger o.l.



## 6 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT § 11-7 NR. 5

LNFR-områder omfatter områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring, og/ eller naturområder og områder for friluftsliv. Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seter/ sommer-fjøs, gjeterbu/skogsbu, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gardsbutikk, landbruksverksted, naust og bygninger basert på gårdens ressursgrunnlag.

### 6.1 LNFR- områder; areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag § 11-7 nr.5 a)

#### 6.1.1 LANDBRUK

Tiltak skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og landskap. Bebyggelse til boligformål kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøyde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3-del av fasadelengde på husets hoveddel.

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig, våningshus og gjeterbu/skogsbu før bygging tillates. Vurderingen skal gjøres i henhold til aktuelle sektorlover som styrer slike tiltak, jf. jordlov og skoglov.

Ved søknad om oppføring av gjeterbuer i LNFR-områder gjelder følgende:

- For alle slike bygg i LNF-område, må det foreligge et reelt behov begrunnet i næringsvirksomhet i utmark. Behovet skal om nødvendig kunne dokumenteres.
- Næringsområdets beliggenhet skal være slik at det er nødvendig med overnattingsmulighet for å få en rasjonell utnyttelse av området.
- Bygningens brutto grunnflate må ikke overstige 15 m<sup>2</sup>. Frittstående uthus (vedskjul, utedo) på inntil 5 m<sup>2</sup> kan tillates da denne også fungerer som sikringsbu.
- Bygningen må tilpasses terreng og vegetasjon. Det settes følgende krav til utforming:
  - Fasade av tre eller naturstein
  - Taket tekkes med torv eller annet naturmateriale
  - Eventuelle vinder må være smårutete m/ gjennomgående sprosser
  - Fundamentering på pilarer eller tørrmur som lett kan demonteres.
  -

Før tiltak settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter i forhold til landbruk, reindrift, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv, landskap og vassdrag.

#### *Retningslinje:*

Det er ønskelig at større andel av landbruksareal i drift får status som «eie-jord» framfor leiejord. Ved fradeling i LNFR-område til bolig-, næring- eller fritidsformål, skal det det legges vekt på at resterende landbruksareal søkes fradelt som tilleggsjord til landbrukseiendommer i drift i henhold til statlige føringer.





## 6.2 LNFR-områder med spredt boligbebyggelse § 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Vilkår	Plantype
LSB1	Furstrand nord	Inntil 4 nye boligtomter; totalt 10.	Kommuneplanens arealdel
LSB2	Furstrand sør	Inntil 2 nye boligtomter; totalt 4 boenheter	
LSB3	Espenes nord	Inntil 2 nye, totalt 13 boligtomter	
LSB4	Espenes sør	Inntil 3 nye; totalt 15 boligtomter	
LSB5	Øvre Espenes	Inntil 4 nye boligtomter; totalt 5	
LSB6	Bjørkebakken	Inntil 3 nye boenheter, totalt 12	
LSB7	Sæter	Inntil 4 nye; totalt 19	
LSB8	Faksfjord	Inntil 3 nye boligtomter, totalt 10	
LSB9	Dyrøyhamn	Inntil 4 nye; totalt 10. Eventuell skredfare må vurderes av fagkyndig før etablering av nye boenheter.	
LSB10	Klokkarsletta	Inntil 3 nye; totalt 8	
LSB11	Langhamn	Inntil 5 nye; totalt 14. Ny adkomst må være etablert før det kan gis tillatelser til fradeling av nye boligtomter. Eventuell skredfare må vurderes av fagkyndig før etablering av nye boenheter.	
LSB12	Espejord	Inntil 4 nye; totalt 9.	
LSB13	Johaugen	Inntil 3 nye boenheter, totalt 3	

I disse områdene kan oppføring av inntil 5 nye boliger godkjennes uten plankrav, forutsatt at de er i hht bestemmelsene for boliger pkt. 3.1 og følgende **kriterier**:

- Ikke skjer på dyrka mark. Unntak her er områdene LSB3 Espenes Nord, LSB5 Øvre Espenes og LSB11 Langhamn.
- Ikke kommer i konflikt med viktige områder for naturmangfold, trekk- eller flyttleier for rein.
- Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel.
- Ikke hindrer jord- eller skogbruksdrift, eksisterende løypetraser eller adkomst til utmark og friluftsområder.
- Ikke ligger i byggeforbudssoenen langs vann/vassdrag, jf. pkt 8.1
- Ikke ligger i nedslagsfelt for drikkevann
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge
- Støyforhold tilfredsstiller krav i T-1442/2016

Kulturvernmyndigheten skal foreleggs enhver byggesak til uttalelse.

### Retningslinjer:

Tomteareal bør ikke overstige 2 daa i viktige hensynssoner for landbruk, og ikke over 3 daa for øvrig.



## 6.3 LNFR- områder med spredt fritidsbebyggelse 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Vilkår (antall nye og totalt hytter)	Plantype
LSF1	Hompan	2 nye hytter	Kommuneplanens arealdel
LSF2	Sørfjord	2 nye hytter	
LSF3	Båtvika	4 nye hytter	

I disse områdene kan det tillates inntil 8 nye fritidsboliger uten plankrav forutsatt at de er i hht til bestemmelsene i pkt 3.2 og kriteriene i pkt. 6.2.

For områder/eiendommer uten reguleringsplan og LNFR- områder m/spredt fritidsbebyggelse og bebygde fritidstomter ihht. liste nedenfor gjelder følgende bestemmelser, jf. § 11-11 nr. 2:

Kode	Område	Plantype	Vilkår
LSF4- LSF17	Fradelte og bebygde hyttetomter i LNFR- områder	Kommuneplanens arealdel	

For fritidsbolig uten veitilknytning skal tilfredsstillende parkeringsløsning være etablert for både sommer- og vinterparkering.

For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for fritidsbebyggelse og annek/uthus som i pkt 3.2.

Kulturvernmyndigheten skal foreleggs enhver byggesak til uttalelse. For LSF1 Hompan skal avstand fra etablert skogsbilvei til fritidsbebyggelse være minimum 50 meter.

### Retningslinje:

Tomtestørrelse bør ikke overstige 1 daa.

## 6.4 LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse, PBL 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Plantype
LSN1	Dyrøyhamn	Kommuneplanens arealdel
LSN2	Bjørkebakken	Kommuneplanens arealdel
LSN3	Skjærran	Kommuneplanens arealdel
LSN4	Lavika	Kommuneplanens arealdel

For næringsformål som ikke er tilknyttet stedbunden næring, kan det tillates inntil 2 bygninger med samlet BRA 400 m<sup>2</sup> med maks BYA på 300 m<sup>2</sup> for hovedbygg, uten plankrav forutsatt at utbyggingen ikke er i strid med kriteriene i pkt. 6.2. Oppføring av bygninger til overnatting tillates ikke. Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøgde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Kulturvernmyndigheten skal foreleggs enhver byggesak til uttalelse.



## 6.5 LNFR-områder med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, PBL 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Plantype
LS1	Brøstadbakken	Kommuneplanens arealdel
LS2	Bakåsen	Kommuneplanens arealdel

For eiendommene 11/107, 172, 182, 187, 191 og 210 i LNFR-områdene kan tiltak tillates, forutsatt at utbyggingen ikke er i strid med kriteriene i pkt. 6.2. For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for boligbebyggelse og garasje/uthus som i pkt 3.1.

For eksisterende fritidsbygg på eiendommen 11/183 i LNFR-område LS2 kan tiltak tillates, forutsatt at antallet fritidsenheter ikke øker, og utbyggingen ikke er i strid med kriteriene i pkt. 6.3. For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for fritidsbebyggelse og anneks/uthus som i pkt 3.2.

For næringsformål på eiendommene 11/123, 139 og 188 som ikke er tilknyttet stedbunden næring, kan det tillates inntil 2 bygninger med samlet BRA 400 m<sup>2</sup> med maks BYA på 300 m<sup>2</sup> for hovedbygg, uten plankrav forutsatt at utbyggingen ikke er i strid med kriteriene i pkt. 6.2. Oppføring av bygninger til overnatting tillates ikke. Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøgde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Kulturvernmyndigheten skal foreleggs enhver byggesak til uttalelse.



## 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG § 11-7 NR.6

Formålet bruk og vern av sjø- og vassdrag inneholder ferdsel, farleder, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg, eller i kombinasjon.

### 7.1 Byggeforsbud langs sjø og vassdrag

Det er byggegrense på 100 meter langs kystlinja og 50 meter fra elve-, innsjø- eller vatnbredden horisontalt målt ved gjennomsnittlig flomvannstand. Der offentlig veg er lokalisert nærmere sjøen enn 100-metersgrensen eller nærmere vassdraget enn 50-metersgrensen, er offentlig veg byggegrense. Der offentlig veg er lokalisert nærmere vassdraget enn 50-metersgrense, er offentlig veg byggegrense. For Brøstadelva nedenfor Støytfossen, settes en grense på 100 meter, med unntak av der hvor offentlig veg er lokalisert nærmere. Der er offentlig veg byggegrense. Innenfor byggegrense kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Nødvendige tiltak og bygninger for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet som nevnt i PBL §11-11 nr 4 kan etter søknad tillates. Ved plassering og utforming skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Forøvrig vises det til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» vedtatt i 2011.

#### *Retningslinjer:*

I 50-/100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ved dispensasjonssøknad for naust skal disse kriteriene oppfylles:

- Ikke hindrer allmenn ferdsel i fjæra
- Ikke stenger eller hindrer stier og tråkk
- Ikke berører produktive landbruksarealer.
- Ikke fører til driftsmessige eller miljømessige ulemper for nåværende og framtidig landbruksdrift
- Ikke bidrar til vesentlige endringer av natur- og/eller kulturlandskap.
- Ikke ligger nærmere kulturminner enn 50 meter.
- Ikke berører viktige friluftsområder, viktige naturtyper eller lokaliteter med arter av nasjonal forvaltningsmessig interesse.
- BYA ikke overstiger 40 m<sup>2</sup> og byggets mønehøgde er mindre eller lik 4 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

### 7.2 Kantvegetasjon

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et urørt naturlig vegetasjonsbelte på 10 meter som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder for hogst og rydding i kantsonen, men ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget.

Hogst og skogskjøtsel i 30-metersbelte langs vassdrag må avklares med kommunens skogbruksavdeling.



### Retningslinjer:

Kantsoner er beskyttet i Vannressurslovens § 11 og vannforskriften. Lov om vassdrag og grunnvann av 24.11.2000 og Vannforskriften for 2006-12-15-1446

## 8 HENSYNSSONER PBL § 11-8

Bestemmelsen er ikke et formål i seg selv, men bestemmelsen skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av alle arealformål. Til hensynssoner skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som skal gjelde i medhold av loven, eller andre lover for å ivareta hensynet som sonen viser.

### 8.1 Sikrings-, støy-, og faresoner jf. PBL § 11-8 a)

#### 8.1.1 DRIKKEVANNSKILDER OG NEDSLAGSFELT H110

Kode	Område
H110_1	Sørfjorden
H110_2	Faksfjorden
H110_3	Kastnes
H110_4	Rundfjellvatnet

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Eventuell tillatelse til tiltak kan ikke gis før vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet har gitt godkjennelse. Vurderingen skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelser, og kunnskaper om kilden, jf. PBL § 11-9 nr. 3 og 6.

#### 8.1.2 FAREOMRÅDE SKRED H310

Kode	Område
H310_1	Brøstadbotn

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynssone før faren for kvikkleire er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

Skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 17 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner og eventuelle sikringstiltak skal være beskrevet før planen sendes på høring.

#### 8.1.3 ENERGIANLEGG H370

Ved planlegging av bebyggelse langs høyspentanlegg bør avstanden være så god som mulig. Byggeforbudsbeltet skal minimum være 10 m fra ytre faselinje/20 meter fra senterlinje. For øvrig skal følgende hensyn tas:

- Master skal utføres slik at det er vanskelig å klatre for allmennheten. Det skal være en klatrefri sone på 2,5 meter

Rydding i traséer skal utføres ut fra økonomiske og tekniske forhold og hensyn til miljø og omgivelser. Ryddemetode og tidspunkt skal avklares med rettighetshavere og forvaltningsmyndighet.

### Retningslinjer:

#### Drikkevannskilder og nedslagsfelt:



Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder. Den enkelte vannverkseier gir utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet.

For øvrige drikkevannskilder og nedslagsfelt tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Eventuell tillatelse til tiltak kan ikke gis før kommunens forurensningsmyndighet har gitt tillatelse.

#### Energianlegg:

Høyspentanlegg omfatter ledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

Netteier må kontaktes ved tiltak innenfor eller nær hensynssoner.

Spesielt i forbindelse med bygg – fortrinnsvis boliger, skole og barnehager nært høyspentanlegg, har kommunen en veiledningsplikt overfor utbygger. Kommunen skal benytte veiledningsbrosjyrene fra Statens strålevern:

- Bebyggelse nært høyspentanlegg
- Bolig nært høyspentanlegg

Utredningsnivået for magnetfelt gjelder særlig for bygninger der opphold av mennesker over lang tid vil forekomme. Utredningsnivået har et innslagspunkt for magnetfelt på 0,4 µT (mikrotesla) som årsgjennomsnitt.



## 8.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL § 11-8 c)

### 8.2 1 HENSYNSSONER LANDBRUK

Kode	Område
H510_1	Furstrand – Espenes
H510_2	Betholmen
H510_3	Øvre Espenes
H510_4	Finnland
H510_5	Finnlandsvika
H510_6	Brøstad
H510_7	Finnefjell
H510_8	Ellevoll - Storlia
H510_9	Bjørkebakken
H510_10	Sandvika ved Skovatn
H510_11	Sæter – Hundstrand
H510_12	Sortevika
H510_13	Kastnes – Lasletta – Faksfjord
H510_14	Skogshamn
H510_15	Langhamn – Utenga
H510_16	Merkesnes – Lia
H510_17	Dyrøyhamn – Mikkelbostad
H510_18	Store Vinje – Lille Vinje
H510_19	Berg

Områder som på plankartet er merket med H510 er landbrukets hensynssoner i Dyrøy.

### 8.2.2 REINDRIFT

Kode	Område
H520_1 - 9	Flyttleier reindrift

Områder som på plankartet er merket med H520 er flyttleier for reindriftnæringen. Ifht reindriftsloven § 22 skal reindriftsutøvere fritt og uhindret sikres flyttlei i reinbeiteområdet.



### 8.2.3 FRILUFTSLIV

Kode	Område
H530_1	Hagenes
H530_2	Pålsfjord
H530_3	Kirkeholmen
H530_4	Klauvhamn

Videreføres fra kystplan frå 2002

### 8.2 4 NATURMILJØ OG BIOLOGISK MANGFOLD

Kode	Område
H560_1	Hompan
H560_2	Sennemyra – Skogstad
H560_3	Espenesmyra
H560_4	Finnlandsmyra
H560_5	Sørbukta
H560_6	Kastnesåsen
H560_7	Vinje
H560_8	Brøstadelva

Områder som på plankartet er merket med H560 er viktige naturmiljø og områder med rikt biologisk mangfold i Dyrøy.

### 8.2.5 KULTURMILJØ

Kode	Område
H570_1	Berg
H570_2	Lille Vinje
H570_3	Hagenes
H570_4	Holm
H570_5	Kastneshamn
H570_6	Kastnes bygdetun

Områder som på plankartet er merket med H570 er viktige kulturlandskap og kultur- og bygningsmiljø i Dyrøy.

#### *Retningslinjer:*

##### Landbruk:

Innenfor områder angitt som hensynssone H510\_1 til 12 landbruk bør det ikke bygges eller utvikles virksomheter som påregnes å bidra til omdisponering av landbruksjord eller begrense ordinær landbruksdrift.

Dyrka og dyrkbar mark skal her tillegges stor vekt ut fra ressursvern hensyn. Utbygging til landbruksformål skal søkes lagt til mindre viktige areal ut fra en langsiktig ressursutnytting for næringen.





I eksisterende områder til andre formål enn landbruk, bør endring og eventuelle utvidelser gjøres i samråd med landbruksmyndighetene.

#### Reindrift:

I disse områdene kan det ikke gjøres inngrep eller etableres anlegg, med mindre det er tilknyttet reindrifta.

Ny skogplanting må unngås. Flyttlei som vist på plankart er basert på reindrifftsforvaltningens database i TromsAtlas.no og NIBIOs database Kilden.no.

#### Friluftsliv:

Friluftslivet har stor betydning for folkehelse, trivsel, stedstilhørighet og naturforståelse. Det kan også ha betydning for lokal verdiskaping og et bærekraftig reiseliv. Ved arealinngrep/andre tiltak skal disse verdiene vektlegges. Og det skal foretas en vurdering av viktige hensyn i forhold til friluftsliv; opplevelsesverdier, stier, tråkk og tilgjengelighet. Dette gjelder også for inngrep som berører svært viktige og viktige friluftsområder i kommunens friluftskartlegging.

#### Naturmiljø:

Forvaltningsrådene i rapporten er retningsgivende. For de 9 verdi B-områdene skal også forvaltningsrådene anses som retningsgivende, men disse er ikke angitt som hensynssone.

#### Kulturmiljø:

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal tas vare på og tillates ikke revet/fjernet; de skal holdes vedlike og i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

Ved behandling av byggesøknader skal hensynet til kulturmiljøet, og forholdet mellom tiltaket og kulturmiljøet; lokalisering og utforming, vektlegges. Søknad om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

Vern- og vedlikeholdsavtale for bygningene, gårdstun og områder skal være retningsgivende.

## 8.3 Sone for båndlegging jf. PBL § 11-8 d)

### 8.3.1 FREDA KULTURMINNE

Kode	Område	Fredningshjemmel
H730_1	Finnefjell	Automatisk fredet KML § 4

Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringsone rundt kulturminnene. For hensynssonen gjelder bestemmelser i tilhørende forskrift.

#### *Retningslinjer:*

#### Freda kulturminner:

Alle tiltak nærmere enn 50 meter fra kulturminnet må vurderes meget nøye og forelegges kulturvernmyndighetene (Fylket, Sametinget) ved tvil.



## 8.4 Gjennomføringszone jf PBL § 11-8 e)

### 8.4.1 KRAV OM FELLES PLANLEGGING

Kode	Område	Plankrav
H810_1	Espejord	Adkomster, intern infrastruktur og tilrettelegging mot sjø samordnes for hele planområdet
H810_2	Kastneshamn	
H810_3	BFR2, planID 1995001 og 1995002	Det tillates 1-2 fritidstomter nord for kraftlinja og fritidsleiligheter med inntil 8 enheter sør for kraftlinja. Det fortettes med inntil 7 nye fritidstomter mellom adkomstvegen og Andreasmyra. Høyden nord for Andreasmyra, 41-49 moh., reguleres til LNFR-område.

### 8.4.2 OMFORMING

Kode	Område	Plankrav
H820_1	PlanID 1986001 Finnlandsåsen	Omreguleres til område med leilighetsbebyggelse/terrassehus. Gode fellesløsninger for lek og uteoppholdsareal, parkering og tilrettelegging for universell utforming skal vektlegges. Inntil 30 nye enheter, alle med livsløpsstandard, hvorav 4 med universell utforming.
H820_2	PlanID 1977002 Skogstadhågen	Ubrukte tomter; 3 stk, langs fylkesveg 211 omreguleres til rekkehusbebyggelse/flerfamilieboliger. Øvrige to ubrukke tomter vurderes omregulert til flerfamilieboliger. Gode fellesløsninger for parkering og tilrettelegging for universell utforming skal vektlegges.



## 9 SAKSGANG I NYE REGULERINGSPLANER

### 9.1 Retningslinjer

#### 9.1.1 OPPSTARTSMØTE (PBL § 12-8)

For alle planforslag skal det gjennomføres et oppstartsmøte mellom tiltakshaver og kommunens administrasjon. Tiltakshaver får tilbakemelding om forholdet til overordnet planverk og en vurdering av muligheter og utfordringer, deriblant eventuelt krav til planprogram/ konsekvensutredninger. Alle planforslag som avviker fra arealdelen forelegges en forhåndsvurdering i Plan- og naturutvalget, jf. Pkt. 10.2.1 under her. Hensikten er at man på et tidlig stadium får signal om tiltaket er i samsvar med politiske ønsker for arealdisponeringen i kommunen.

Det skal skrives referat fra oppstartsmøtet.

#### 9.1.2 VARSEL OM PLANOPPSTART (PBL § 12-8)

Tiltakshaver plikter å varsle oppstart av planprosessen etter kravene i PBL § 12-8. Kunngjøringen gjøres også kjent på kommunens hjemmeside.

#### 9.1.3 FØRSTE GANGS BEHANDLING (PBL §§ 12-10 OG 12-11)

Når planforslaget er utarbeidet i hht. kravene i denne veiledningen og kravene i plan og bygningsloven, vil planforslaget legges fram til 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker. Farevurderingene skal være gjort, og eventuelle geotekniske undersøkelser gjennomført, før planen oversendes kommunen. Dersom planteknisk utvalg ikke finner grunn til å fremme forslaget, skal tiltakshaver underrettes med brev og de rettigheter vedkommende har.

#### 9.1.4 OFFENTLIG ETTERSYN (PBL § 12-10)

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i tråd med kravene i PBL § 12-10. Kunngjøringen gjøres også kjent på kommunens hjemmeside.

#### 9.1.5 MERKNADSBEHANDLING/2. GANGS BEHANDLING (PBL § 12-10)

Alle innkomne merknader beskrives, vurderes og innstilles med forslag til vedtak. Dette arbeidet gjøres av administrasjonen, dersom ikke annet er bestemt. PNU gir innstilling til kommunestyret.

NB! Dersom innspillene medfører at planforslaget blir vesentlig endret, kan det være behov for å legge forslaget ut på ny høring.

#### 9.1.6 BEHANDLING I KOMMUNESTYRET (PBL § 12-12)

Kommunestyret skal fatte vedtak senest 12 uker etter at saken er ferdigbehandlet.

Kommunestyret kan sende saken tilbake for ny behandling, eventuelt med retningslinjer.

#### 9.1.7 KUNNGJØRING AV VEDTAK (PBL § 12-12)

Vedtaket kunngjøres og det gis opplysninger om klageadgang (Jf. § 1-9).



## 9.2 Krav til innlevert materiale

### 9.2.1 VED PLANINITIATIV OG TIL OPPSTARTSMØTE

Tilfredsstillende redegjørelse for premissene for det videre planarbeidet i hht gjeldene lov og forskrift.

### 9.2.2 VED 1. GANGS BEHANDLING

Reguleringsplaner skal kun bestå av tre dokumenter, hvorav kun de to første har rettskraft:

- a) Kart
- b) Bestemmelser, eventuelt med vedlegg eller illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse
- c) Planbeskrivelse

I tillegg skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse jf PBL § 4-3.

Alle utredninger, temakart, illustrasjonsmateriale med mer, som ikke er en del av juridisk bindende kart og bestemmelser, skal innarbeides i planbeskrivelsen. Alle plandokumenter skal foreligge på digitalt format. Private planer som fremmes til offentlig ettersyn skal sendes inn i både PDF-format og på redigerbart format.

- Plankartet skal utarbeides i SOSI-format.
- Øvrig plandokumenter utarbeides i et redigerbart format, fortrinnsvis i Word.

### 9.2.3 VED 2. GANGS BEHANDLING

Ved endring før 2. gangs behandling skal tiltakshaver levere en ny versjon av alle dokumentene og kart i henhold til kravene for leveranse for 1. gangs behandling.



## VEDLEGG

Planer som fortsatt skal gjelde:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato	Merknader
2016001	Furstrand Holtebakken hyttefelt	22.02.2018	Revidert reguleringsplan, erstatter 1997003.
2016002	Karonskogen hyttefelt	16.05.2018	Revidert reguleringsplan, erstatter 1995003.
2016004	Steinnesberget hyttefelt	21.06.2017	
2012001	Evertmoen	04.02.2013	Revidert reguleringsplan, deler av 1999002.
2009002	Finnlandsmoen	27.04.2009	Revidert reguleringsplan, deler av 2004001.
2009001	Kjosen boligfelt	07.02.2011	
2004001	Finnlandsmoen	06.05.2004	Revidert reguleringsplan, deler av 1998003.
2003001	Furuheim hyttefelt	13.10.2003	
2002001	Sandvika hyttefelt	24.06.2002	
1998003	Finnlandsmoen	25.05.2004?	Revidert reguleringsplan, deler av 1998003.
1998001	Brøstadbakken boligfelt		
1997002	Dyrøyhamn	22.06.1998	
1997001	Kommunedelplan Brøstad/ Finnland/ sentrum		Byggeområde Fossmoveien III videreføres.
1996001	Korgedalen boligfelt	02.09.1996	
1995001	Ørneset hyttefelt	14.08.1995	Omformes sammen med 1995002, jfr hensynssone H810_3.
1995002	Klavvhamna hyttefelt	27.06.1995	Deler av planen oppheves. Omformes sammen med 1995001, jfr. hensynssone H810_3.
1993001	Finnlandsneset med holmen	27.09.1993	
1987002	Espenes industriområde	22.10.1987	
1987001	Kastnes boligfelt	26.06.1987	
1977004	Brøstad boligfelt	28.01.1983	
1977003	Solbu boligfelt	09.12.1977	
1977001	Bjørkebakken boligfelt	06.05.1977	



## Planer som skal oppheves:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato	Merknader
1999002	Evertmoen	19.03.2001	
2001001	Kystsoneplan for Dyrøy	24.06.2002	
1997001	Kommunedelplan Brøstad - Finnland	18.05.2000	Med unntak av boligområde Fossmoveien III

