



**Kommuneplanens arealdel
for Balsfjord kommune
2023-2033**

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 29.06.2023



Alle lovhenvvisninger i dette dokumentet viser til LOV-2008-06-27-71 Plan- og bygningsloven med mindre annet fremgår særskilt av den enkelte bestemmelse eller retningslinje.

Bestemmelser er juridisk bindende jf. plan- og bygningsloven §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Retningslinjer vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

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

Planen har forrang (gjelder foran) eldre reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom planen og eksisterende reguleringsplan(er). Dette gjelder ikke for områder hvor planen entydig angir at eksisterende plan fortsatt skal gjelde (hensynssone H910).

Annet regelverk av betydning for arealbruk og/eller saksbehandling må også vurderes ved behandling av reguleringsplaner, søknader om dispensasjoner og tiltak. Dette gjelder særlig lov om reindrift, sameloven (konsultasjonsplikt), naturmangfoldloven og vegloven.

Kommunens samordningsplikt etter plan- og bygningsloven § 21-5 omfatter alle søknadspliktige tiltak, og pålegger kommunen å sørge for at nødvendige samtykker eller tillatelser etter sektorlovverk blir innhentet dersom de ikke allerede foreligger.

Søknader om dispensasjoner skal i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 være begrunnet, og begge vilkårene i lovens bestemmelse må være oppfylt for at søknad kan innvilges. Kommunen kan i alle tilfeller avslå en søknad om dispensasjon. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, og i utgangspunktet heller ikke fra bestemmelser i Byggteknisk forskrift. Som alternativ til søknader om dispensasjoner i områder omfattet av reguleringsplaner, bør muligheten til å gjøre mindre endringer av reguleringsplanen i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 vurderes. Mindre endringer kan blant annet omfatte endring av arealformål, utnyttingsgrad og plangrenser. Søknader om dispensasjon eller mindre endring av reguleringsplan skal forelegges berørte myndigheter.



Innhold

Innhold	3
1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel § 11-6.....	6
2. GENERELLE BESTEMMELSER	6
2.1. Planens formål.....	6
2.2. Plankrav jf. § 11-9 nr 1.....	6
2.3. Unntak fra plankrav jf. § 11-10 nr 1 og 11-11 nr 2	6
2.4. Forholdet mellom Kommuneplanen og øvrige planer	7
2.5. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler § 17-2	7
2.6. Krav til nærmere angitte løsninger § 11-9 nr. 3	7
2.7. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav § 11-9 nr 5.....	8
2.8. miljøkvalitet, estetikk og natur § 11-9 nr 6	11
2.9. bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr 7.....	11
2.10. Forhold som skal avklares og belyses videre i reguleringsplan, miljøoppfølging og - overvåking	12
3. § 11-7 NR 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	13
3.1. Boligbebyggelse (B) jfr § 11-10.....	13
3.2. Fritidsbebyggelse (BFR)	14
3.3. Sentrumsformål (BS)	15
3.4. Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)	15
3.5. Fritids- og turistformål (BFT)	16
3.6. Råstoffutvinning (BRU).....	16
3.7. Næringsbebyggelse (BN)	17
3.8. Idrettsanlegg (BIA).....	18
3.9. ANDRE TYPER Bebyggelse og anlegg (BAB)	18
3.10. Grav- og urnelund (BGU).....	19
3.11. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)	19
4. § 11-7 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	19
4.1. Havn.....	19



5.	§ 11-7 Nr. 3 – Grønnstruktur.....	20
5.1.	Blå/grønnstruktur (GBG)	20
6.	§ 11-7 Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.....	20
6.1.	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L) jf. Pbl. § 11-7 nr. 5 a).....	20
6.2.	LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv (LS)	21
6.3.	Spredt boligbebyggelse (LSB)	21
7.	§ 11-7 Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	22
7.1.	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V).....	22
7.2.	Småbåthavn (VS)	22
7.3.	Drikkevann (VD).....	22
8.	§ 11-8 – Hensynssoner	23
8.1.	H110 - Nedslagsfelt drikkevann.....	23
8.2.	H210 – RØD hensynssone for militær virksomhet	24
8.3.	H220 - GUL hensynssone for militær virksomhet.....	24
8.4.	H310 – Fare- og aktsomhetsområder SKRED	24
8.5.	H320 – FARESONE flom	25
8.6.	H370 – FARESONE ENERGIANLEGG.....	25
8.7.	H380 – hensynssone MILITÆR VIRKSOMHET (H380_2 og H380_3).....	25
8.8.	H510_01 landbruk og H510_02 skog	25
8.9.	H710 – BÅNDEGGING I PÅVENTE AV TILTAK	25
8.10.	H520 – Hensyn reindrift	25
8.11.	H530 – Hensyn friluftsliv	26
8.12.	H560 – Bevaring naturmiljø.....	26
8.13.	H570 – Bevaring kulturmiljø.....	26
8.14.	H590 – Hensynssone for sikring av mineralressurser	27
8.15.	H720 – Båndlegging etter lov om naturvern	27
8.16.	H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner.....	27
8.17.	H810 – KRAV OM FELLES PLANLEGGING § 11-8 e).....	28



8.18.	H910 – Områder hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde	28
9.	Retningslinjer	31
9.1.	dispensasjonspraksis for eksisterende boligeiendommer i Infr-områder	31
9.2.	DISPENSASJONSPRAKSIS FOR eksisterende fritidsboliger i Infr-områder	31
9.3.	Dispensasjonspraksis for fradeling i Infr-områder	32
9.4.	Dispensasjonspraksis for naust	32
9.5.	dispensasjonspraksis for bolig- og fritidseiendommer i byggeforbudssone.....	32



1. RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL § 11-6

Bestemmelsene er hjemlet i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-8 - § 11-11. Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk på land og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven § 1-6.

Planens juridisk bindende dokumenter består av:

- Plankart, inkludert plankart hensynssoner
 - Plankart aktsomhet fare skred
 - Plankart aktsomhet fare flom
 - Plankart aktsomhet støy
 - Plankart kjerneområder landbruk
 - Plankart viktige friluftsområder
- Planbestemmelser

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1. PLANENS FORMÅL

Planen legger langsiktige føringer for bruk av kommunens landareal. Kommunen vil legge til rette for utvikling av kraftkrevende industri, og tilby areal til boligbygging både i etablerte sentra, boligfelt og i tilknytning til eksisterende spredt bebyggelse. Planen legger til rette for at mange tiltak kan omsøkes uten krav om reguleringsplan eller dispensasjonssøknad. Hensikten er å sørge for en god balanse mellom krav til utredning og dokumentasjon av tiltak, og kommunens saksbehandlingskapasitet.

2.2. PLANKRAV JF. § 11-9 NR 1

I områder for bebyggelse og/eller anlegg kan det ikke gis tillatelse til tiltak (PBL §20-1), herunder bruksendring, før det foreligger områdeplan eller detaljregulering, med mindre tiltaket omfattes av planbestemmelse 2.3 unntak fra plankrav eller øvrige bestemmelser.

2.3. UNNTAK FRA PLANKRAV JF. § 11-10 NR 1 OG 11-11 NR 2

For boligformål (B), fritidsbebyggelse (BFR), offentlig eller privat tjenesteyting (BOP), fritids- og turistformål (BFT) og idrettsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål (BIA) tillates oppføring av følgende uten at området inngår i en reguleringsplan:

- Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt jf. pbl. §20-5
- VA-anlegg

For boligformål (B) og fritidsbebyggelse (BFR) tillates i tillegg følgende uten at området inngår i en reguleringsplan:

- Utvidelse og fortetting av eksisterende boligbebyggelse (B) innenfor kriteriene opplistet i 3.1
- Utvidelse og fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse (BFR) innenfor kriteriene opplistet i 3.2



Retningslinjer:

Hensikten med å unnta tiltakene fra plankrav er å sikre at begrenset fortetting, mindre tiltak og oppgradering av eksisterende bebyggelse i størst mulig grad kan gjennomføres uten krav om dispensasjon, selv om det ikke foreligger reguleringsplan. Viser til § 12-1, andre ledd. Bruksendring fra garasje, uthus, naust og lignende til fritids- eller boligformål er ikke omfattet av fritak fra plankrav, og krever dermed dispensasjonssøknad eller reguleringsplan.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPRBU) punkt 5d om omdisponering av arealer for både utbygging og omregulering må ivaretas. Dette gjelder også uavhengig av om endringene skjer som vesentlig eller mindre vesentlig reguleringsendring, eller som dispensasjon fra gjeldende regulering.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesarealer eller friområder som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulerte areal som barn bruker som lekearealer, eller dersom omdisponering av arealer egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b) (i RPRBU) for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

2.4. FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANEN OG ØVRIGE PLANER

2.4.1. PLANER SOM FORTSETTER Å GJELDE OG PLANER SOM ER OPPHEVET

Der reguleringsplan fortsatt skal gjelde, fungerer kommuneplanens bestemmelser som supplement og utfylling til reguleringsplanens bestemmelser. Tabell over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde finnes i punkt 8.18.

2.5. FORUTSIGBARHETSVEDTAK FOR UTBYGGINGSAVTALER § 17-2

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av tiltak som er nødvendige for gjennomføring av en reguleringsplan i hele kommunen.

Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Anlegg som skal overtas til eierskap, drift og vedlikehold av Balsfjord kommune skal opparbeides etter gjeldende kommunale standarder.

2.6. KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER § 11-9 NR. 3

2.6.1. VANNFORSYNING OG AVLØP

Alle nye planer og tiltak skal være sikret tilstrekkelig kapasitet og kvalitet på vann, avløp og slokkevann. VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner. Rammeplan skal tilpasses plannivået, og vise løsninger for hele planområdet, og sammenheng med overordnet hovedsystem.

Nye boliger skal tilknyttes eksisterende vann- og avløpsanlegg. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger iht. Kommunens standard abonnementsvilkår og forskrift for vann- og avløpsgebyr.

- Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning.
- Det tillates ikke etablert private avløpsanlegg til sjø uten fordrøyning.
- Avløpsanlegg over 50 pe skal som hovedregel eies av kommunen.
- Der kommunen finner det formålstjenlig kan avløpsanlegg over 50 pe eies av et sameie el.



2.6.2. OVERVANNSHÅNTERING

Ved reguleringsplaner og nye tiltak skal det identifiseres, dimensjoneres og sikres arealer for overvannshåndtering og flomveier. Det må sikres at de åpne vannveiene faktisk fungerer og har avløp helt ut. Nedbør skal normalt gis infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. Eksisterende bekker/naturlige flomveier skal beholdes så nært opp til sin naturlige form som mulig. Eksisterende bekker skal ikke lukkes.

Retningslinjer:

Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om nye tiltak skal det identifiseres og sikres arealer for overvannshåndtering og flomveier. Overvann skal håndteres etter LOD-prinsippet (lokal overvannsdiskonering) iht. Norsk Vanns veiledere. Overvann skal normalt gis infiltrasjon til grunnen eller føres til åpne vannveier, og skal ikke føres inn på spillvannsnettet. Naturbaserte løsninger skal vurderes og prioriteres så langt det er hensiktsmessig.

2.6.3. FOR VEG OG TRANSPORT

Nye tiltak skal tilknyttes eksisterende avkjørsler der det ligger til rette for det. I nye tiltak skal det redegjøres for behovet for gang- og sykkelvei. Planer og tiltak skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. I nye planer skal det sikres trygge gangveger/snarveger mellom boliger og skoler, barnehager, fritidsaktiviteter og lekeplasser ol. samt liknende kollektivholdeplasser langs fylkes- og riksveg.

2.6.4. FOR AVFALLSHÅNTERING

Det skal redegjøres for planlagt avfallshåndtering ved regulering og ved søknad om større tiltak. Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikk sikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres lett tilgjengelig for henting.

2.7. BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV § 11-9 NR 5

Langs sjø gjelder plan- og bygningslovens forbud mot bygging nærmere strandsonen enn 100 meter, jf. § 1-8, med mindre annen byggegrense fremgår av plankartet, bestemmelser til byggeområder eller reguleringsplan.

Forbudet etter § 1-8 gjelder ikke oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4. Tiltak innenfor byggegrensen skal ikke stenge for eksisterende turveger eller naturlig tilkomst til strandsonen.

2.7.1. VASSDRAG OG KANTVEGETASJON § 11-11 NR 5

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget eller der hvor det trengs åpning for å sikre adkomst til vassdraget. Bredden på vegetasjonsbeltet skal minimum være 30 meter, men bredden kan endres etter særskilt vurdering.

For områder langs vassdrag fastsettes det jf. § 11-11, nr. 5 en generell byggegrense på 50 meter.

Vassdrag med særskilte byggegrenser er opplistet i tabellen under:

Vassdrag	Byggegrense	Forvaltningsklasse	Byggegrense sidevassdragene
Nordkjoselva	50 meter opp til og med Steinvollan boligfelt.	Strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jf. Rikspolitiske	20 meter



		retningslinjer for vernede vassdrag.	
	Fra Fagerli til Tamokvatn settes byggegrense til 100 meter.	Vassdraget tilhører her forvaltningsklasse 2.	20 meter
Tamokelva	Byggegrense på 100 meter settes helt til kommunegrensen.	Vassdraget tilhører forvaltningsklasse 2.	20 meter
Sagelva og Sagelvatn	For Sagelva og rundt Sagelvatnet settes en byggegrense på 100 meter.	Vassdraget tilhører forvaltningsklasse 2.	50 meter
Lavangselva	For Lavangselva settes en byggegrense på 100 meter opp til og med Lupponeset.	Elva er del av Lavangselva naturreservat, forvaltningsklasse 3.	20 meter
Øvrige vassdrag	50 meter		

Område	Byggegrense
B20 Forrøya	20 meter
BFT2 Sagelvatn Camping	5 meter

Retningslinjer:

Byggegrenser mot offentlig veg er gitt i vegloven. For riksveg er det 50 meter, fylkesveg 25 meter og kommunal veg 15 meter målt fra vegens senterlinje. Innenfor byggegrense langs riks- eller fylkesveg er henholdsvis Statens vegvesen og Troms og Finnmark fylkeskommune myndighet, og deres tillatelse eller samtykke til tiltak må innhentes.

For de vernede vassdragene Sagelva og Nordkjoselva gjelder egne forskrifter i tillegg til vannressursloven. Verneforskriften til Målselv ligger delvis innenfor kommunegrensen. For tiltak som kan berøre andre vassdrag må behovet for særskilte tillatelser etter vannressursloven vurderes.

2.7.2. UNIVERSELL UTFORMING:

Alle reguleringsplaner som tilrettelegger for tiltak med krav til universell utforming skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt både internt i planområdet og mot tilgrensende områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Reguleringsplanbeskrivelsen må si noe om planområdets topografi og eventuelle utfordringer og avveininger med å få til gode løsninger og vurderinger og avbøtende tiltak.

Reguleringsplan skal detaljeres i uteromsplan i målestokk 1:500. Uteromsplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget. Kotesatt uteromsplan må også vise hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget.



Ved avvik fra kravet om universell utforming skal dette redegjøres for og godkjennes av kommunen før planforslaget sendes ut til offentlig ettersyn. Redegjørelse om eventuelle avvik skal gjenfinnes i planbeskrivelsen.

2.7.3. UTEAREAL OG LEKEPLASSER

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for tiltakets konsekvenser for barn og unge. Uteareal og lekeplasser skal være universelt utformet. Avvik fra dette skal begrunnes og på forhånd godkjennes av kommunen. Det tillates ikke avvik fra kravet for hele ute- og lekearealet. Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for lek til alle årstider. Som hovedregel skal lekeareal opparbeides på egen tomt. Dersom lekeplass på annens eiendom skal kunne tilfredsstillere kravet må denne være offentlig tilgjengelig. Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500. Lekeareal skal sikre mulighet for helårig lek. I boligområder (B) skal lekeplasser opprettholdes eller etableres i samsvar med denne tabellen:

	Nærlekeplass (0-5 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass (alle aldre)
Formål Krav	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	I eller ved boligområdet. Trafikksikker adkomst	Maks 400 m. Trafikksikker adkomst	Maks 700 m. Trafikksikker adkomst
Boliger per lekeplass	Utløses ved 4. boenheter i hele planområdet	Utløses ved 20. boenheter i hele planområdet	Utløses ved 30. boenheter i hele planområdet
Størrelse	150 m ²	1500 m ²	Minimum 5000 m ² Evt. tilknyttet skoles uteareal.

Ved trinnvis utbygging skal lekearealet være opparbeidet før første bolig kan gis brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er det totale antall boenheter i planområde som legges til grunn for utløsning av lekeplasskrav. Eksisterende boenheter skal medregnes i denne totalen.

Uteoppholdsarealene skal tilfredsstillere følgende krav:

- De skal ha god adkomst. Ingen boenheter skal ha mer enn 100 meter sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad.
- Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesifikke kvaliteter (eksempelvis som akebakke).
- Det skal skjermes mot vind og ha tilfredsstillende solforhold.
- Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig på linje med øvrig teknisk infrastruktur.
- Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.



- Uteoppholdsarealer som skal være offentlig tilgjengelige eller etablerte på offentlig grunn, skal godkjennes av kommunen. Avvik fra kravet om lekeplasser skal godkjennes av kommunen. Avvik skal være godt begrunnet og gjenspeilet i reguleringsplanen og tilbudet til beboerne sikret gjennom avbøtende tiltak eller andre tilbud som sikrer bokvalitet.

Retningslinjer:

Lekeplass behøver ikke å opparbeides på egen tomt, men tilgang på lekeareal innen trafikksikker gangavstand fra bolig skal dokumenteres i reguleringsplanen. Dersom tilgang på lekeplass som tilfredsstiller kravene ikke finnes innen trafikksikker gangavstand, skal opparbeiding av lekeplass sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

2.7.4. PARKERING

For ny bebyggelse med parkeringskrav skal parkeringsareal opparbeides slik at biloppstilling på gate og veg unngås. Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn ved behandling av søknad og ved regulering for ny bebyggelse:

Kategori	Grunnlag for krav	Sentrum	Øvrige deler av kommunen
Parkering ved bolig	Boenhet	Maks 2	Minimum 1 for beboer Minimum 1 for gjest
Parkering for ansatte	100 m ² BRA	Minimum 1	Minimum 1
Parkering for kunder/ besøkende	All nødvendig besøkparkering skal opparbeides på egen tomt		

For bolig og næringsbebyggelse skal all parkering etableres på privat tomt. For fritidsbebyggelse skal godkjent parkering dokumenteres til byggesøknad og være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

2.8. MILJØKVALITET, ESTETIKK OG NATUR § 11-9 NR 6

2.8.1. BYGNINGER MED STØYFØLSOM BRUK OG STØYENDE VIRKSOMHETER

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved reguleringsplanlegging og behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

2.8.2. MILJØKVALITET, NATUR OG LANDSKAP

Inngrep i og omdisponering av myr og matjord skal holdes til et minimum, og bør i all hovedsak unngås.

Der utbygging vil komme i berøring med fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar jord skal godkjent plan for bevaring/ gjenbruk av matjord medfølge søknad om rammetillatelse. For tiltak som krever regulering skal plan for bevaring/ gjenbruk av matjord utarbeides som del av reguleringsplanen.

Ved tiltak i nærheten av myr skal dreneringseffekter unngås. **Det skal være minimum 6 meter mellom tiltak og myr.**

2.9. BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ § 11-9 NR 7

Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres ved utarbeiding av nye planer og ved gjennomføring av tiltak.



2.10. FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES VIDERE I REGULERINGSPLAN, MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKING

2.10.1. RISIKO OG SÅRBARHET

Vurdering av risiko og sårbarhet skal dokumenteres ved regulering av nye områder, ved søknad om tiltak innenfor områder der det foreligger reguleringsplan eller ved søknad om tiltak som ikke krever regulering dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- Tiltaksområdet ligger innenfor aktsomhets- eller faresone for skred eller ras
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaksområdet ligger innenfor faresone for kraftledninger
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafiksikkerhet
- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.

2.10.2. SKREDFARE

For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået iht. byggt teknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.

2.10.3. MARINE AVSETNINGER – KVIKKLEIRE

I området under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspåtliggende tiltak gjennomføres en geoteknisk undersøkelse av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

2.10.4. FLOM, HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO

Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag jf. vannressursloven § 2.

- Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.
- Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag.
- Det tillates ikke å etablere bygninger med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,6 meter (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå. Naust og båthus tillates lavere enn kote +3,6 meter, men da på eiers risiko.

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

Ved søknad om tiltak på *eksisterende* bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,6 meter skal byggt teknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.

**Retningslinjer:**

Dersom det er grunn til å tro at et område er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang skal kommunen påse at det gjøres nødvendige undersøkelser og innhentes tilstrekkelige uttalelser fra fagmyndigheter og berørte parter før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring og offentlig ettersyn, eller før byggesøknad kan godkjennes.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning angir at når konsekvensene av klimaendringer vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimafremskrivninger legges til grunn. Kommunen og tiltakshaver må selv vurdere behovet for å supplere med informasjon om lokale forhold og eventuelle tidligere hendelser.

Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering og fordrøyning skal vurderes, og prioriteres så langt det er hensiktsmessig.

3. § 11-7 NR 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

Kommuneplanens generelle bestemmelser jf. kapittel 2 skal legges til grunn for vurdering av nye tiltak.

3.1. BOLIGBEBYGGELSE (B) JFR § 11-10

Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for permanent helårs boligbebyggelse og bruk til bolig samt tilhørende anlegg er tillatt. Tilhørende anlegg er slikt som fellesarealer, uthus, garasje, hage, grøntarealer, lekeplasser og møteplasser.

Nødvendige anlegg for kjøreatkomst, vann, avløp, kraftfremføring internett/telekommunikasjon tilknyttet boligene tillates også.

Innenfor områdene som er satt av til boligformål i tabellen under, tillates det fortetting og tiltak på eksisterende bygg uten plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3. I tillegg må tiltakene være i henhold til bestemmelsene under tabellen.

Boligformål uten plankrav		
B	Sted	Antall nye boenheter
11	Brennmoen	0
14	Sagelvdalen	0
16	Malangseidet	2
17	Prestegård Tennes	4
20	Forrøya	2
22	Øverlibakken	0
24	Boikamyra	0

- Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =40
- Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreg rundt bygningen.
- Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA = 100m². Ved etablering av flere boenheter i sammenheng skal MUA tillegges +25m² per ekstra boenhet.



- Arealkravet skal dekkes på egen tomt og på tomter der bygningen ligger. Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

Lokaliseringskriterier:

- Er tilstrekkelig sikret mot fare, og heller ikke selv bidrar til fare
- Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder
- Har tilfredsstillende vann-, avløps-, overvanns- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge

Områder med krav om detaljregulering
B3 Steinvollan
B6 Myrvang
B7 Mortenhals
B9 Malangseidet
B10 Boikamyra
B12 Steinvollan
B18 Josefvatn
B21 Snebakkan
B25 Nerli, Sagelvatn

Retningslinjer:

Maksimal tomtestørrelse er 2 daa. Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomter som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til f.eks. søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og skal derfor ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

3.2. FRITIDSBEBYGGELSE (BFR)

For områder avsatt til ny fritidsbebyggelse skal det utarbeides reguleringsplan. Ny fritidsbebyggelse skal tilpasses terrenget.

Områder avsatt til fritidsbebyggelse
BFR1 Sneve
BFR3 Holmenes
BFR5 Aursfjord
BFR6 Mortenhals
BFR8 Rødbergan, Mestervik
BFR9 Aursfjordgård
BFR10 Aursvika
BFR12 Brennvika, Mestervik
BFR13 Eidismoen, Aursfjord



Tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse er unntatt plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3, så lenge tiltakene er i tråd med bestemmelsene under:

- Bebygd areal per tomt skal ikke overstige BYA = 140m² og BRA 180m²
- BRA frittstående uthus/anneks = 30 m²
- All parkering skal løses på egen tomt.
- Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder
- Er tilstrekkelig sikret mot fare, og heller ikke selv bidrar til fare

Retningslinjer:

Maksimal tomtestørrelse er 1 daa. Reguleringsplaner for nye hytteområder skal blant annet avklare tilkomst, behovet for infrastruktur, renovasjon, vurdere krav til terrengtilpasning og sette vilkår om størrelser og utforming.

3.3. SENTRUMSFORMÅL (BS)

Sentrumsformål (BS1, BS2 og BS3) er en del av et større bestemmelsesområde for sentrum som avgrenses i hensynssone H810-1 for Storsteinnes, H810-2 for Nordkjosbotn og H810-3 for Mestervik.

Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområdene:

- Det skal utarbeides områdeplaner for alle 3 bestemmelsesområdene H810 i sin helhet
- I områder som inngår i en eksisterende detaljreguleringsplan tillates enkelttiltak i tråd med gjeldende plan, selv om områdeplan ikke er utarbeidet
- Jordlovens §§ 9 og 12 er gjeldende inntil det foreligger en godkjent områdereguleringsplan for området
- Områdereguleringen skal blant annet angi rekkefølge og retning på utbygging, samt redegjøre for hvordan jordvern er ivaretatt
- Områdereguleringen skal fastsette utnyttelsesgrad i forbindelse med utbygging

Retningslinjer:

I områderegulering for alle tre sentrumsområdene, Storsteinnes, Nordkjosbotn og Mestervik (H810-1, H810-2 og H810-3) skal det avsettes områder for viktige sentrumsfunksjoner (herunder park, utearealer, lekeplasser og andre sosiale arenaer). Ved områderegulering skal det sees på fortetting, rekkefølgekrav for utbygging og jordvern ved boligbygging. Planen bør avklare hvilke sentrumsfunksjoner som skal utvikles og behovet for infrastruktur. Planen skal prioritere universell tilrettelagt tilgjengelighet og gode forhold for gående og syklende. Innenfor sentrumsområdet skal det tilrettelegges for et kompakt handel- og tjenestetilbud.

Ved områderegulering av H810-3 – Mestervik sentrum skal det avsettes areal til et fremtidig senter for Malangen.

3.4. OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (BOP)

Formålet omfatter offentlig eller privat tjenesteyting hvor eksisterende form for drift tillates videreført med tilhørende anlegg som fellesarealer, uthus, garasje, grøntarealer, lekeplasser og møteplasser.



Innenfor områdene som er satt av til offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) jf. tabellen under, tillates det tiltak uten plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3.

Områder avsatt til offentlig/privat tjenesteyting
BOP3 Mortenhals - folkehøgskole
BOP4 Sand skole
BOP5 Rambergstua
BOP6 Hamnvåg
BOP7 Mestervik kapell
BOP8 Nordfjorden
BOP9 Sandøyra
BOP11 Sagelvatn bygdehus
BOP12 Josefvatn bygdehus
BOP13 Sørfjorden bygdehus
BOP14 Takvatn bygdehus
BOP15 Rud, Øvergård
BOP16 Kantornes
BOP17 Bakkeby
BOP18 Tennes skole

3.5. FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (BFT)

Innenfor området for fritids- og turistformål (BFT) kan det tillates overnatting, bevertning, camping og reiselivsvirksomhet.

Innenfor områdene som er satt av til fritids- og turistformål (BFT) jf. tabellen under, tillates det tiltak uten plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3.

Områder avsatt til fritids- og turistformål
BFT2 Sagelvatn camping
BFT5 Olsrud, Tamok
BFT7 Olsrud, Tamok
BFT12 Tennes kai
BFT13 Nordby
BFT14 Steinnes
BFT15 Kantornes
BFT16 Kantornes
BFT17 Nordby
BFT18 Nordby
BFT23 Aursvik
BFT25 Eliasnes
BFT28 Olsrud, Tamok

3.6. RÅSTOFFUTVINNING (BRU)

Innenfor områdene som er satt av til råstoffutvinning i tabellen under kan det ikke gis tillatelse til tiltak før området inngår i en detaljregulering.



Områder avsatt til råstoffutvinning (BRU)
BRU5 Lakselvdalen
BRU6 Bergneset
BRU7 Melbakken
BRU8 Mortenhals
BRU9 Andsnes
BRU11 Bergneset

Retningslinjer:

Reguleringsplaner skal blant annet avklare omfang, uttaksretning og avslutning, evt. etappevis drift og deponier. Virkninger for omgivelsene i form av støy, støv o.l. skal utredes. Adkomst til offentlig veg skal inngå i planområdet.

Alle områder for råstoffutvinning skal tilbakeføres som LNFR-områder når uttakene avsluttes.

3.7. NÆRINGSBEBYGGELSE (BN)

Områder med krav om detaljregulering	Områder med krav om områderegulering
BN2 Stormoen	BN1 Stormoen
BN8 Stormoen	
BN14 Nordkjosbotn	
BN15 Mestervik	
BN16 Åsheim	
BN17 Forøy	
BN18 Mortenhals	
BN20 Spildernes	
BN21 Mortenhals	
BN22 Bråthens auto	
BN23 Seljelvnes	
BN24 Bjørneng bil	
BN25 Tennes	
BN26 Malangseidet	
BN29 Mortenhals	
BN32 Br. Karlsen	
BN43 Bergneset	

For området BN1 gjelder følgende i forbindelse med områdereguleringen:

- Det etableres en buffersone mot vannforekomst og registrerte miljøverdier.
- Områdeplan skal angi rekkefølge på utbygging
- Reguleringsplan skal så langt som mulig redegjøre for hvordan jordvern skal ivaretas og avbøtende tiltak

Retningslinjer:



Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal mulighetene for utvidelser av eksisterende næringsområder, samlokalisering av virksomheter og effektiv logistikk vurderes særskilt. Behovet for skjerming eller andre tiltak for å redusere ulemper (støy, støv etc.) for omkringliggende bebyggelse skal vurderes, og krav om rekkefølge innarbeides ved behov. Ved utarbeidelse av reguleringsplan(er) for områder med forekomst av myr skal nytten av foreslåtte tiltak vurderes særskilt mot negative virkninger knyttet til nedbygging av myr, og negativ påvirkning av nærliggende RAMSAR-områder skal unngås eller avbøtes. For området BN 1 skal det i reguleringsprosess være dialog med og samtykke fra reinbeitedistrikt for valgt løsning av flytting av flytteveien.

3.8. IDRETTSANLEGG (BIA)

Formålet omfatter idrettsanlegg, skytebane og nærmiljøanlegg, hvor eksisterende form for drift tillates videreført med tilhørende anlegg som fellesarealer, uthus, garasje, grøntarealer, lekeplasser og møteplasser. Innenfor områdene som er satt av til idrettsanlegg (BIA) jf. tabellen under, tillates det tiltak uten plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3.

Områder avsatt til idrettsanlegg
BIA2 Russenes skytebane
BIA3 Sandsvatnet
BIA5 Lakselvdal skytebane
BIA6 Stornes
BIA7 Kantornes stadion
BIA8 Laksvatn gressbane
BIA9 Hestemyrhalsen skianlegg
BIA10 Lakselvdalhøgda
BIA11 Lakselvdal sprint
BIA12 Sletta
BIA13 Rismo
BIA14 Skjevelnes
BIA15 Sandøyra

Retningslinjer

Nyetableringer og rehabilitering av kunstgressbaner med gummigranulat utformes i tråd med de nye kravene i forurensningsforskriften.

3.9. ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG (BAB)

Innenfor områdene som er satt av til andre typer bebyggelse og anlegg i tabellen under kan det ikke gis tillatelse til tiltak før området inngår i en detaljregulering.

Områder avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg
BAB7 Indre Hamnvåg
BAB1 Kjosvatn
BAB2 Åsveien
BAB3 Mestervik
BAB6 Russenes
BAB7 Indre Hamnvåg
BAB8 Mestervik høydebasseng



3.10. GRAV- OG URNELUND (BGU)

Innenfor områdene som er satt av til grav- og urnelund, i tabellen, under kan det ikke gis tillatelse til tiltak før området inngår i en detaljregulering.

Områder avsatt til grav- og urnelund
BGU1 Sagelv kapell
BGU2 Indre Malangseidet
BGU3 Mortenhals/Sand
BGU4 Slettmo
BGU5 Moen Kirkegård
BGU6 Vassmo
BGU7 Storbukta
BGU8 Vasshol
BGU9 Vasshol
BGU10 Loddbukta
BGU11 Tennes kirke
BGU12 Slåttbakk
BGU13 Rismo
BGU14 Skjevelnes
BGU15 Sandøya

3.11. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (BKB)

Formålet omfatter kombinerte formål hvor eksisterende form for drift tillates videreført med tilhørende anlegg som fellesareal, uthus, garasje, grøntarealer, lekeplasser og møteplasser.

Innenfor områdene som er satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) jf. tabellen under, tillates det tiltak uten plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3.

Områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål
BKB4 Sagelvvatn vertshus
BKB10 Middagsneset, Balsfjordveien

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

4.1. HAVN

Innenfor områdene som er satt av til havn i tabellen under kan det ikke gis tillatelse til tiltak før området inngår i en detaljregulering.

Områder avsatt til havn
VS1 Forøy
VS2 Sand
VS3 Sand
VS4 Sand
SHA2 Mestervik



Retningslinjer:

Utfylling i sjø og mudring krever tillatelse fra Statsforvalteren

5. § 11-7 NR. 3 – GRØNNSTRUKTUR

5.1. BLÅ/GRØNNSTRUKTUR (GBG)

Områder avsatt til buffersoner rundt områder for næring eller bolig. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

Blå/grønnstruktur
GBG1 Brennmoen
GBG2 Nordkjosbotn

Retningslinjer:

Temaplan friluftskartlegging med verdsetting av friluftsområder skal legges til grunn i arealforvaltning.

6. § 11-7 NR. 5 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1. LNFR AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG REINDRIFT OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG (L) JF. PBL. § 11-7 NR. 5 A)

Ny landbruksbebyggelse, inklusive våningshus med tilhørende anlegg, skal plasseres i direkte tilknytning til eksisterende gårdstun og gis en god plassering med hensyn til vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal utformes i tråd med lokal byggeskikk med hensyn til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering.

- Våningshus kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maksimal BRA=400 m². Boligbebyggelse inkluderer også garasjer for persontransport, vinterhage, grillbu o.l.
- Kårbolig kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelsen. Kårbolig kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Maksimal BRA=200 m².

Følgende lokaliseringskriterier gjelder for arealformålene LNFR, LS, LSB:

- Ikke skjer på dyrka/dyrkbar mark eller dyrkbar skogsmark av høg eller middels bonitet
- Ikke skjer på myrer eller våtmark
- Ikke kommer i konflikt med viktige områder for naturmangfold eller plasseres i sårbare områder i snaufjell (for å unngå terrengslitasje og visuell dominans)
- Er tilstrekkelig sikret mot fare, og heller ikke selv bidrar til fare
- Ikke plasseres i viktige reinbeite- og kalvingsområder eller i flytt-/trekkeleier for reindriften
- Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder



- Ikke ligger i nedslagsfelt for drikkevann
- Ikke berører områder med biologisk mangfold/naturtyper av høy verdi
- Har tilfredsstillende vann-, avløps-, overvanns- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge

Retningslinjer:

Behovet for samtykke eller tillatelser etter annet regelverk må vurderes særskilt. Dette gjelder særlig med hensyn til reindrift, driftsmessige ulemper, vassdrag, Naturmangfoldloven, kulturminner osv.

6.2. LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG-, FRITIDS- ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE, MV (LS)

Formålet omfatter arealer hvor alle former for næringsvirksomhet i tilknytning til eksisterende gårdsdrift tillates i tillegg til permanent helårs boligbebyggelse og bruk til boligformål og tilhørende anlegg er tillatt. Tilhørende anlegg er slikt som fellesarealer, uthus, garasje, hage og grøntarealer.

Innenfor områdene som er satt av til LS i tabellen under, tillates det fradelt nye boligtomter og tiltak på eksisterende bygg i henhold til bestemmelsene under tabellen.

Område	Antall
LS2 - Krokmo (Tamok)	2 boligtomter og næringsbebyggelse
LS5 - Mortenhals	2 boligtomter og næringsbebyggelse
LS7 - Laksvatn	3 boligtomter og næringsbebyggelse
LS15 - Mestervik	0

- Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =40
- Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterrang rundt bygningen.
- Ved en boenhet skal det settes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA = 100m². Ved etablering av flere boenheter i sammenheng skal MUA tillegges +25m² per ekstra boenhet.
- Arealkravet skal dekkes på egen tomt og på tomte der bygningen ligger.
- Parkering må løses på egen tomt.

Retningslinjer:

Maksimal tomtestørrelse er 2daa.

6.3. SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (LSB)

Formålet spredt boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for permanent helårs boligbebyggelse og bruk til bolig samt tilhørende anlegg er tillatt. Tilhørende anlegg er slikt som uthus, garasje, hage og lekeplasser. Nødvendige anlegg for kjøreatomst, vann, avløp, kraftfremføring internett/telekommunikasjon tilknyttet boligene tillates også.

Innenfor områdene som er satt av til spredt boligformål i tabellen under, tillates det fortetting og tiltak på eksisterende bygg i henhold til bestemmelsene under tabellen.

Område	Antall nye boenheter
LSB1 - Tømmerelv	0
LSB2 - Josefvatn	0



LSB4 - Fjellbygda	0
LSB5 - Mortenhals	0
LSB6 - Spilderbukt	0
LSB8 - Selnesveien	0
LSB9 - Eliasnes	0
LSB10 - Mortenhals	0
LSB11 - Nordby	0
LSB12 - Nordfjordbotn	6
LSB16 - Sørkjosveien 37/2	0
LSB17 - Hølveien 36/5	0
LSB18 - Bråthen/Åsveien	0
LSB19 - Sørkjosveien 36/175	0
LSB22 - Svartnes/Nylund	6

- Bebyggd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =40
- Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreg rundt bygningen.
- Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA = 100m². Ved etablering av flere boenheter i sammenheng skal MUA tillegges +25m² per ekstra boenhet.
- Arealkravet skal dekkes på egen tomt og på tomta der bygningen ligger.

Retningslinjer:

Maksimal tomtestørrelse er 2 daa.

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

7.1. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (V)

Vassdrag. Tiltak som kan forringe vassdragets kvalitet er ikke tillatt.

Retningslinjer:

Byggegrenser er angitt i bestemmelse 2.8

7.2. SMÅBÅTHAVN (VS)

Etablering av småbåthavn krever utarbeiding av reguleringsplan. Reguleringsplaner skal blant annet ivareta behov for avfallshåndtering, oljeskinner og oppsamling av avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

7.3. DRIKKEVANN (VD)

Området er drikkevannskilde. Tiltak som kan forurene eller forringe drikkevannskilden tillates ikke.



8. § 11-8 – HENSYNSSONER

8.1. H110 - NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndigheter. Vurderingene skal gjøres med basis i drikkevannsregelverk, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden, jf. PBL § 11-8 tredje ledd bokstav a, jf. andre ledd.

Innenfor nedslagsfelt for drikkevann, som er markert som område H110, presiseres tiltak og aktiviteter som ikke er tillatt:

- Bruk av motordrevet kjøretøy på islagt og åpent vann uten særskilt tillatelse fra kommunen
- Bading og fising
- Arrangementer
- Ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som vil gi økt aktivitet eller på annen måte påvirker vannkilden negativt
- Fast gapahuk, badestamp og lignende installasjoner
- Innlagt vann i hytter. Dette gjelder ikke for hytter og hus med allerede godkjent utslippstillatelse
- Etablering av nye avløpsanlegg. Eksisterende avløpsanlegg uten utslippstillatelse skal etter pålegg saneres. Eksisterende avløpsanlegg med utslippstillatelse skal etter pålegg utbedres for å tilfredsstillende gjeldende utslippskrav
- Militærøvelser og redningsøvelser
- Ridning og kjøring med hest nærmere enn 50 m fra vannkanten
- Parkering av anleggsmaskiner. Parkering kan likevel gjennomføres dersom maskinene er plassert slik at en eventuell oljelekkasje kan samles opp og håndteres. Anleggsmaskiner skal kjøres ut av nedslagsfeltet når de ikke er i jevnlig bruk
- Transportere, lagre eller bruke stoffer som er av sådan art eller i slike mengder at stoffene om de unnslipper, kan medføre fare for at nedbørsfeltet og / eller vannkildene kan bli forurenset
- Etablering av leir og teltplasser eller lignende nærmere enn 50 m fra vannkanten
- Bruk av sprøytemidler
- Bruk av naturgjødsel
- Kjemikaliatoalett
- Lagring av olje, parafin og andre oljeprodukter.
 - Følgende unntak gjelder:
 - I private hytter kan det lagres inntil 25 liter parafin. Parafinen skal lagres forskriftsmessig.
 - Boligeiendommer/næringseiendommer og foreningshytter kan lagre olje og oljeprodukter utover 25 liter etter avtale med vannverkseier. Lagringen skal tilfredsstillende de krav vannverkseier finner nødvendig av hensyn til vannforsyningen, som for eksempel «tank i tank».

Oppgradering av eksisterende tilrettelagte skiløyper, stier og andre nødvendige tiltak må godkjennes av kommunen.

For eksisterende bebyggelse kan gassbasert forbrenningstoalett installeres uten søknad.



Følgende områder er nedslagsfelt for drikkevann:

Hensynsone	Nedslagsfelt
H110_1	Storvatnet, Nordkjosbotn
H110_2	Storfjellvatnet, Sagelvvatnet
H110_3	Storvatnet, Hølen
H110_4	Leirbogelva, Mestervik
H110_5	Storelva og Oppkomelva, Tennes
H110_6	Tømmerelv, Malangseidet
H110_7	Storelva, Hamnvåg
H110_8	Laksvatnfjellet, Laksvatn
H110_9	Perfinnelva, Mortenhals
H110_10	Grunnvann Staff camping
H110_11	Perkelvatnet (Lars Arne Sand)
H110_12	Åsvatnet, Heim/Eliasnes

Retningslinjer:

For å kunne beskytte vannkildene mot mulig forurensning i nedslagsfeltet er det etablert hensynssoner rundt vannuttakene. I hensynssonene er det fastsatt restriksjoner mot ulike tiltak og aktiviteter. Drikkevannsforskriften forbyr enhver aktivitet som kan forurense vannkildene.

8.2. H210 – RØD HENSYNSSONE FOR MILLITÆR VIRKSOMHET

Byggeforbudsone for ny bebyggelse med støymfintlig bruksformål. Bygg/anlegg eller tilbygg kan tillates så lenge det ikke øker antall eksisterende boenheter.

8.3. H220 - GUL HENSYNSSONE FOR MILLITÆR VIRKSOMHET

Vurderingssone for ny bebyggelse med støymfintlig bruksformål. I denne sonen må utbygger kunne dokumentere tilfredsstillende støyforhold for nye boenheter.

8.4. H310 – FARE- OG AKTSOMHETSOMRÅDER SKRED

Eget, juridisk bindende fare-kart er utarbeidet, og er del av plankartet. Aktsomhetskart (NVE) og kartlagte faresoner legges til grunn. Hensynssone kun oppgitt som H310 (ikke H310_01, 02 og 03) viser aktsomhetsområder. Dette er områder hvor skred ikke er utredet, men hvor det kan være fare for skred. For å ivareta skredfare i aktsomhetsområdene skal skredfare utredes av fagkyndig mer detaljert senest på siste plannivå, eventuelt før dispensasjon. Det er krav om at sikkerhet skal ivaretas.

Retningslinjer:

Aktsomhetskartene for skred gjelder kun for tiltak i sikkerhetsklasse S1 og S2 (100-årsskred og 1000-årsskred). Tiltak etter første ledd og i sikkerhetsklasse S3, jf. TEK17 § 7-3 må vurderes konkret jf. NVEs veiledning om Kartlegging av skredfare i bratt terreng.

8.4.1. H310_01 – GUL HENSYNSSONE FOR SKRED I BRATT TERRENG

Det er forbud mot byggverk i områder med sikkerhetsklasse S3, jf. TEK17 § 7-3, evt. rekkefølgekrav – sikring før utbygging.



8.4.2. H310_02 – ORANSJE HENSYNSSONE FOR SKRED I BRATT TERRENG

Det er forbud mot byggverk i områder med sikkerhetsklasse S2 og S3, jf. TEK17 § 7-3, evt. rekkefølgekrav – sikring før utbygging.

8.4.3. H310_03 – RØD HENSYNSSONE FOR SKRED I BRATT TERRENG

Det er forbud mot byggverk i områder med sikkerhetsklasse S1, S2 og S3, jf. TEK17 § 7-3, evt. rekkefølgekrav – sikring før utbygging.

8.5. H320 – FARESONE FLOM

Eget temakart, som er en forlengelse av plankartet, er utarbeidet. Aktsomhetskart legges til grunn. Innenfor hensynssone H320 skal det ved utarbeiding av område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare.

8.6. H370 – FARESONE ENERGIANLEGG

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd på forhånd avklares med ledningseier.

8.7. H380 – HENSYNSSONE MILITÆR VIRKSOMHET (H380_2 OG H380_3)

Nærøvingssområde tilknyttet Mauken-Blåtind skytefelt. Det tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg innenfor hensynssonen. Forbudet gjelder ikke militære tiltak. Grunneier kan drifte eiendommen så lenge det ikke er til hinder for Forsvarets virksomhet.

8.8. H510_01 LANDRUK OG H510_02 SKOG

Hensynssonen definerer landbrukets kjerneområder i Balsfjord kommune. Verdsetting av landbruksområdene fremgår av tabell i planbeskrivelsen, og skal legges til grunn i arealforvaltningen.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om nye tiltak skal temakart inklusive verdsetting vektlegges.

8.9. H710 – BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV TILTAK

Det er satt av 2 båndleggingssoner for framtidig samferdselsutbygging. Dette gjelder på Russenes for framtidig jernbanestasjon og på Mestervik for framtidig bru over til Lanes, mtp på en ny innfartsåre til Tromsø over Malangshalvøya.

Det er satt av 2 båndleggingssoner for framtidig regulering i Tamokdalen og Fjellfroskvatn (Fagerli gård)

- Tiltak som er i strid med båndleggingsformålet tillates ikke.

8.10. H520 – HENSYN REINDRIFT

Sonen angir flyttleier for reindriften. Tiltak som kan forringe flyttleia tillates ikke.

Retningslinjer:



Flyttleier har særskilt rettslig beskyttelse, og reindriftsutøvere skal fritt og uhindret sikres flyttlei i reinbeiteområdet (jf. reindriftsloven § 22). Ved behandling av søknader om tiltak innenfor områdene må behovet for samtykker/tillatelser etter annet lovverk (Reinloven) og medvirkning/konsultasjon vurderes konkret.

8.11. H530 – HENSYN FRILUFTSLIV

Sonen angir statlig sikrede friluftsområder med tilhørende forvaltningsplaner. Tiltak som er i strid med sikringsformålet tillates ikke.

Retningslinjer:

Områdene kan være sikret gjennom ulike former for vern eller eierskap. Det kan derfor gjelde privatrettslige restriksjoner (tinglyste heftelser/servitutter) i tillegg til planbestemmelsene.

8.12. H560 – BEVARING NATURMILJØ

Områder omfatter særlig verdifullt biologisk mangfold. Tiltak som kan forringe naturverdiene tillates ikke. Nye tiltak skal vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 8-12 jf. § 7.

Hensynsone	Naturmiljø
H560_1	Fjellfrøsvatnet
H560_2	Skjæret-Nyvik
H560_3	Langvatnet, Sagelva
H560_4	Rundvatnet
H560_5	Ytre Fisklausvatnet*
H560_6	Langvatnlia
H560_7	Mølnelva
H560_8	Laksvatnlia
H560_9	Langvatnet
H560_10	Vassbakkan, Nordbyvatnet
H560_11	Josefvatnet
H560_12	Svartnes-Lakselvbukta
H560_13	Middagsmoen sør
H560_14	Stormyra (deler)
H560_15	Småbakkan
H560_16	Rødmyra

*kilde: BM-rapport nr 21-2002. Biologisk mangfold i Mauken og Blåtind skyte- og øvringsfelt, Balsfjord og Målselv kommuner.

8.13. H570 – BEVARING KULTURMILJØ

Innenfor sonene skal det tas særlige hensyn til kulturmiljø ved søknad om tiltak eller endret arealbruk. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal bevares og tillates ikke revet/fjernet.

Hensynsone	Kulturmiljø
H570_1	Mortenhals med kirke og handelssted
H570-2	Aursfjordsaga med skolebygning mm.



H570-3	Gården Elvebakk
H570-4	Tennes prestegård
H570-5	Balsfjord kirke

Retningslinjer:

Kommunen har som mål at den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner bør holdes vedlike og i størst mulig grad tas vare på som brukerressurser og istandsettes. Ved oppføring av nye bygninger eller installasjoner i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpasning som ikke forringer verneverdige kvaliteter ved kulturmiljøet eller kulturminnet. Tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

8.14. H590 – HENSYNSSONE FOR SIKRING AV MINERALRESSURSER

Områdene sikrer mineralressurser for fremtidig uttak. Tiltak som kan hindre fremtidig utnyttelse av mineralressursene tillates ikke.

8.15. H720 – BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN

Områdene er formelt beskyttet som naturreservat eller landskapsvernområder. Egne forskrifter gjelder for hvert enkelt område. Tiltak som er i strid med verneforskriften tillates ikke.

Kode	Område	Fredningshjemmel
H720-1	Forøya Naturreservat	FOR-2004-02-20-384
H720-2	Lavangselva Naturreservat	FOR-2015-12-11-1491
H720-3	Sagelvvatn Naturreservat	FOR-2004-06-04-878
H720-4	Spilderøya Naturreservat	FOR-2004-06-04-859
H720-5	Lyngsalpan Landskapsvernområde	FOR-2004-02-20-384
H720-6	Sørkjosleira Naturreservat	FOR-1995-12-08-1003
H720-7	Nordkjosbotn Naturreservat	FOR-1991-12-08-1002
H720-8	Skardet Naturreservat	FOR-2018-06-22-979
H720-9	Nordbyvatn Naturreservat	FOR-1995-12-08-1001
H720-10	Gravrok Naturreservat	For-1995-12-08-1000

8.16. H730 – BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

H730-1 omfatter automatisk fredete kulturminner (helleristninger) på Tennes-Kirkely, Bukkhammaren og Gråberget. H730-2 omfatter automatiske fredete kulturminner (fangstgroper) ved gården Olsborg.

Retningslinjer:

Det skal tas særlig hensyn til bevaringen av landskapet rundt fangstgropene og helleristningsfeltet da det er stort potensial for funn av helleristningsfelt og boplasser fra steinalder.

I henhold til kulturminneloven er det forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, til dekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringssone rundt kulturminnene. Alle tiltak nærmere enn 50 meter fra kulturminnet må vurderes meget nøye og forelegges kulturvernmyndighetene (Fylkeskommunen og Sametinget) ved tvil.



8.17. H810 – KRAV OM FELLES PLANLEGGING § 11-8 E)

På plankartet er områder med plankrav vist med egen skravur. For følgende områder forutsettes det utarbeidet områderegulering: H810-1: Storsteinnes sentrum (igangsatt), H810-2: Nordkjosbotn sentrum (i oppstart), H810-3: Mestervik sentrum. Områdeplanavgrensningene er angitt på plankartet.

8.18. H910 – OMRÅDER HVOR REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

Sonene angir områder hvor gjeldende reguleringsplaner videreføres uendret. Følgende reguleringsplaner er omfattet:

Kode	Plan-id	Område/Plannavn
H910_5	101	Laksvatn
H910_63	102	Sjøvollan ambulansestasjon
H910_63	103	Sjøvollan camping
H910_67	105	Steinvollan
H910_2	106	Nordkjosbotn industri og næringsområde (Mack)
RPH910_2	109	Nordkjoseelv boligfelt
H910_2	110	Nye Nordkjoseelv boligfelt
H910_21	112	Solsia boligfelt
H910_19	113	Edwardsen transport
H910_69	114	Rislamoen skytebane
H910_11	115	Langvassli
H910_15	116	Heia
H910_70	117	Solhaug
H910_14	118	Halvardheimen
H910_10	119	Ryeng
H910_12	120	Strømsli
H910_13	121	Mauken – Blåtind skyte og øvingsfelt
H910_1	122	Moan 2
H910_1	123	Grønnvoll
H910_1	124	Storsteinnes nedre
H910_1	125	Storsteinnes sentrum
H910_72	126	Lundberg Sneve
H910_26	127	Skredli
H910_47	128	Malangseidet grendefelt
H910_48	129	Langstranda
H910_46	130	Nordseth
H910_45	131	Forøy
H910_44	132	Slåttvika



H910_41	133	Rognlia
H910_40	134	Nova boligfelt
H910_38	135	Bjørkeng
H910_39	136	Bjørn Sand
H910_37	137	Skutvik øvre
H910_35	138	Hagen
H9910_37	139	Kjærvik Lars Arne Sand
H910_32	140	Berg
H910_3	141	Mestervik boligfelt
H910_15	142	Vesterli
H910_56	144	Staff
H910_60	146	Kvam, Aursfjord
H910_58	147	Kirkevik
H910_59	148	Per Eivind Mathisen
H910_58	149	Steinhaus
H910_58	150	Steinhaus
H910_19	151	Stormoen industriområde
H910_22	152	Tømmerelv industri
H910_57	153	Tømmervika
H910_61	154	Sætersletta
H910_37	155	Skutvik nedre
H910_1	156	Del av Storsteinnes nedre
H910_2	201	Nordkjosbotn industriområde (Bewi Polar)
H910_14	203	Fredlyst
H910_1	204	Storsteinnes sentrum
H910_1	205	Reg. endring Storsteinnes forretning
H910_1	206	Parkområde Storsteinnes
H910_1	207	Bakketun Storsteinnes sentrum
H910_1	208	Bukta boligfelt
H910_43	209	Spildernes
H910_49	210	Laelv
H910_31	211	Haugen
H910_50	212	Stålvikbotn
H910_53	213	Vågan hyttefelt
H910_62	214	Storli



H910_54	215	Hamnvåg boligfelt
H910_16	216	Fugleli
H910_52	217	Knut Lundberg
H910_66	218	Vang
H910_42	219	Langnes, Spildra
H910_1	220	Moan
H910_1	221	Del av Storsteinnes nedre
H910_1	222	Del av reg. plan Moan
H910_24	224	Buktelv massetak
H910_68	225	Vang kirkegård
H910_65	227	Nordby handelssted
H910_36	228	Steinuttak Kjerrviksvingen
H910_27,28	229	Solbakken
H910_35	230	Smedvika
H910_51	232	Stålvikbotn camping
H910_2	233	Kuben Nordkjosbotn sentrum
H910_1	234	Boligareal Fause
H910_29	235	Eliasnes
H910_2	237	Nordkjosbotn sentrum
H910_2	238	Nordkjosbotn sør
H910_72	239	Gang og sykkelvei Meistervik
H910_6	241	Solhav
H910_41	242	Rørbakk og Rognlia naustområde
H910_18	243	Stormoen avfallssenter
H910_64	245	E8 Nordkjosbotn – Jernberg
H910_17	246	Sagelvatn boligfelt
H910_32	247	Ringjord hyttefelt
H910_34	248	Smedvika hyttefelt
H910_8	249	Camp Tamok
H910_2	250	Movollen boligfelt
H910_19	251	Laurasætra motorcrossbane
H910_4	253	Utvidelse Meistervik boligfelt
H910_2	254	Kvienskogen
H910_20	260	Industriområde Brennoen nord
H910_30	261	Aspevika hyttefelt



H910_23	263	Bergneset kai- og industriområde
RP (Ikke lagt inn, mangler SOSI)	264	E6 Olsborg Heia delstrekning 3
H910_55	270	Staff ferie og fritid
H910_71	1933-10	Lavangsdalen

9. RETNINGSLINJER

9.1. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR EKSISTERENDE BOLIGEIENDOMMER I LNFR-OMRÅDER

Nye tiltak på eksisterende bebygde og ubebygde boligeiendommer i LNFR-områdene gis følgende retningslinjer ved dispensasjonsbehandling:

- Bebygd areal per tomt bør ikke overstige 40% BYA.
- Maksimal høyde på byggverk bør ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Boliger bør ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i viktige naturmangfoldsområder, drivingsleder for rein, dyrka eller dyrkbar jord, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann.
- Ved søknad om tilbygg/påbygg på tiltak som har innlagt vann skal det foreligge utslippstillatelse som tilfredsstillende krav i forurensningsforskriften.

9.2. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR EKSISTERENDE FRITIDSBOLIGER I LNFR-OMRÅDER

- Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom
- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå
- Opprinnelig terren skal ikke endres mer enn 1 meter
- Maksimal BRA=140 m²
- Takvinkel bør ikke overstige 35°
- Samlet areal for terrasser og verandaer bør ikke overstige 30m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.
- Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i viktige naturmangfoldsområder, drivingsleder for rein, dyrka eller dyrkbar jord, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann.



- Ved søknad om tilbygg/påbygg på tiltak som har innlagt vann skal det foreligge utslippstillatelse som tilfredsstillende krav i forurensningsforskriften

9.3. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR FRADELING I LNFR-OMRÅDER

- Nye tomter skal ikke lokaliseres i viktige naturmangfoldsområder, drivingsleder for rein, dyrka eller dyrkbar jord, viktige drivbare skogsarealer, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann
- Det godkjennes i hovedsak ikke fradeling av kårbolig på landbrukseiendommer
- Det kan godkjennes fradeling på tun dersom resten av eiendommen selges som tilleggsareal til en annen landbrukseiendom, fortrinnsvis i drift, hvor det medfører en god driftsmessig løsning
- Det bør ikke gis dispensasjon for fradeling i byggeforbudssoner.

9.4. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR NAUST

- BYA bør ikke overstige 40 m² og byggets mønehøyde bør ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng
- Naust skal utelukkende være innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr
- Naustet skal fortrinnsvis være røstet mot vannet, og tillat takform er saltak
- Naust skal ikke ha vindu i mønet
- Nye naust bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende naust
- Naust kan gis punktfestetomt
- Naust skal ikke hindre allmenn ferdsel i fjæra
- Naust skal ikke hindre stier og tråkk
- Naust skal ikke berøre produktive landbruksarealer eller føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for nåværende og framtidig landbruksdrift
- Naust skal ikke bidra til vesentlige endringer av natur- og/eller kulturlandskap eller ligge nærmere kulturminner enn 50 meter
- Naust skal ikke begrense bruk av viktige friluftsområder, eller påvirke viktige naturtyper eller lokaliteter med arter av nasjonal forvaltningsmessig interesse

9.5. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER I BYGGEFORBUDSSONE

- I byggeforbudssonen langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser
- Det bør ikke tillates ny bebyggelse i byggeforbudssonen der det ikke er eksisterende bebyggelse
- Der det allerede er utgått tomt bør ny bebyggelse trekkes så langt unna vannet som mulig
- Tilbygg på eksisterende bebyggelse skal fortrinnsvis plasseres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen
- For eksisterende boliger/fritidsboliger innenfor byggeforbudssonen kan det tillates at disse rives og erstattes av ny bolig/fritidsbolig i samme størrelsesorden – helst lenger unna vannet