IBESTAD KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2011-2023

PLANBESTEMMELSER

April 2012.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.0. Generelle bestemmelser jfr PBL § 11-9 1
1.1 Plankrav 1
1.2 Råstoffutvinning 1
1.3 Utbyggingsavtaler 1
1.4 Krav til infrastruktur 1
1.5 Universell utforming 1
1.6 Hensynet til barn og unge 1
1.7 Buffersone 2
1.8 Byggegrense 2
1.9 Flomfare 2
1.10 Overvannshåndtering 2
1.11 Marine avsetninger – kvikkleire 2
1.12 Støy 2
1.13 Rasområder 2
1.14 Estetikk 2
1.15 Landskap 3
1.16 Kulturmiljø og kulturminner 3

2.0 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1,2,3 og 4 3
2.1. Eksisterende næringsbebyggelse 3
2.2. Eksisterende havner 4
2.3. Fritids-og turistformål 4
2.4 Grønnstruktur - Naturområder, turdrag, friområder og parker. 4
2.5 Pågående reguleringsplaner 5

3.0 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6. 5
3.1 Landbruksbebyggelse etter§11-7nr.5a) 5
3.1.1. Våningshus 5
3.1.2. Kårbolig 5
3.1.3. Gjeterbu/skogbu 5
3.2 Ny spredt boligbebyggelse i LNFR-områdene 6
3.3 Tiltak i 100-metersbeltetlangssjøen jfr. PBL§11-11nr.4 6
3.4 Forbud mot bygge- og anleggstiltak inntil 50-meter langs vassdrag 6
3.5 Kantvegetasjon,jfr§11-11,nr.5 6
3.6 Forbud mot tiltak i skredområder avsatt av NVE 6

4.0 Hensynssoner 7
4.1. HensynssoneretterPBL§11-8bokstava) 7
4.1.1. Områder for nedslagsfelt til vannforsyningsanlegg 7
4.1.2. Områder avsatt til framtidige råstoffområder 7
4.2. Microkraftverk/småkraftverk 7
4.3. Hensynssoner etter PBL§11-8 bokstav d) 7
4.3.1 Lokalitet med automatisk fredet kulturminner 7
4.3.2 Naturvernområder H-720 7
4.4. Hensynssoner etter PBL§11-8 bokstav f): 8

5.0 Retningslinjer 8
5.1 Spredt boligbygging i LNFR-områder – dispensasjonspraksis 8
5.2 Naustbebyggelse 9
5.3 Bygging i strandsonen 9
5.4 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områdene 9
5.5 Utarbeidelse av reguleringsplaner 9
5.5.1 Generelt om reguleringsplaner 10
5.5.2 Hovedtrekkene i saksgangen 10
5.5.3 Krav til innlevert materiale 11

Vedlegg:

Kommuneplanens Arealdel Ibestad Kommune 2011-2023 - Plankart
Kommuneplanens Arealdel Ibestad Kommune 2011-2023 - Planbeskrivelse
Kommuneplanens Arealdel Ibestad Kommune 2011-2023 - Konsekvensutredninger
Temakart Landbruk

Ibestad, 02.04.2012

1.0 Generelle bestemmelser jfr PBL § 11-9

Bestemmelsene er knyttet til plankart datert 23.02.2012. Kommuneplanens arealdel med plankart. Bestemmelser og planbeskrivelse er i henhold til § 11-6 i plan -og bygningslovens (heretter kaldt PBL), rettslig bindende for arealdisponering i Ibestad kommune.

1.1 Plankrav

I nye områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid eller gis tillatelse til søknadspliktig tiltak som nevnt i PBL § 20-1 før det enkelte området inngår i områdeplan eller detaljreguleringsplan jfr. PBL §§ 12-1, 12-2 og 12-3, jfr. 2 og 3 ledd.

jordlovens §§9 og 12 er gjeldende for samtlige utbyggingsområder som omfatter dyrket mark og dyrkbar skogsmark, inntil det foreligger en godkjent reguleringsplan for arealet i hvert område.

Det skal utarbeides og foreligge godkjent detaljreguleringsplan før det gjennomføres søknads-pliktig tiltak for følgende områder:

- B1,B2,B5,B6,B8,B9,B10,B11,B12 (Bolig)
- N2,N3,N4,N5,N7,N15,N18,N21 (Næring)
- GL1 (Gravlund)
- FT2,FT4,FT5,FT6,FT7,FT12, FT14,FT18,FT19, FT20 (Fritid-Turisme)
- H710-1,H710-2,H710-3 (hensynssoner Råstoffområder Bergverk)
- H710-7,H710-8,H710-9 (hensynssoner Microkraftverk)
- H17(Havner)

1.2 Råstoffutvinning

For områder som er avsatt til råstoffutvinning kan tiltak som definert i PBL§1-6 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

1.3 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen. Før tiltak igangsettes i områder vist som nye områder for bebyggelse og anlegg, kan det kreves at det inngås utbyggingsavtale. For industri, forretning, kontor med mer, bør utbyggingsavtaler alltid benyttes. Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.

Utbyggingsavtaler skal utarbeides før 1.gangsbehandling av områdeplan/detaljreguleringsplan og legges ut på høring sammen med plan, og følger denne til endelig behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning av berørte grupper og interesser som er forutsatt i lov omutbyggingsavtaler.

1.4 Krav til infrastruktur

For krav til infrastruktur gjelder til en hver tids gjeldende reglement for Ibestad kommune ad vann, avløp og renovasjon. For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler om ikke annet er avklart igjennom reguleringsplan

1.5 Universell utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser om universell utforming. Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

1.6 Hensynet til barn og unge

Ved regulering til nye byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode felles uteoppholdsplasser som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider. I områder hvor det etableres 3 eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være innen gangavstand på 50 meter fra den enkelte bolig og han en størrelse på minimum 200 m2. Nærlekeplassen skal som minimum inneholde sandkasse, benk og noe fast dekke.

Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.

1.7 Buffersone

Det bør i utgangspunktet være buffersone på 20 meter mellom dyrka mark og ny bebyggelse, men avstanden kan endres etter særskilt vurdering. Eksisterende vegetasjon bør fortrinnsvis beholdes som buffer.

Spesielt i.f.t indistrivirksomhet, bør buffersonen kunne økes for å kunne skjerme for innsyn, og for kunne forebygge omfanget av framtidige konflikter mellom ulik arealbruk.

1.8 Byggegrense

Hovedregelen er at byggegrensen til sjø er 100 meter, med unntak av der hvor offentlig vei er nærmere sjø enn 100 meter. Her danner veien byggegrensen. I forhold til vann og vassdrag gjelder en byggegrense på 50 meter. Der offentlig vei er nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag danner veien byggegrensen.

I reguleringsplaner som strekker seg nærmere sjø, vassdrag, vann enn hva som er beskrevet ovenfor, kan en i reguleringsplanen fastsette at byggegrensen skal være nærmere.
Inntil stadfestet reguleringsplan foreligger gjelder hovedregelen beskrevet ovenfor.

Gjeldende bestemmelse i vegloven fastsetter byggegrense mot offentlig vei.

1.9 Flomfare

Flomfaren skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Ved prosjektering av alle nye tiltak etter § 20-1 må det tas hensyn til mulig flomfare langs alle typer vassdrag. Disse vurderingene gjøres på bakgrunn av byggegrenser /vurderinger fra NVE.

1.10 Overvannshåndtering

Ved arealsaksbehandling og ved større utbyggingsprosjekter skal det redegjøres for håndtering av overvann.

1.11 Marine avsetninger – kvikkleire

Der det på www.skrednett.no er beskrevet kvikkleire, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Området må eventuelt friskmeldes av godkjent geoteknisk kompetanse før søknadspliktige tiltak kan gjennomføres.

1.12 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehanding i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene i T-1442 tab. 2 oppfylles. Her kan tiltakshaver pålegges å utarbeide støysonekart, samt å foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy.

1.13 Rasområder

I områder avsatt som utbredelsesområder for ras på www.skrednett.no, må området frikjennes av NGI/NVE, og/eller annet kvalifisert personell (dokumentert erfaring) før tiltak kan etableres.

1.14 Estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken.

1.15 Landskap

Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging samt fremme gode uterom.Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk.

1.16 Kulturmiljø og kulturminner

I forbindelse med plan- og byggesaker skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning. Automatisk fredede kulturminner er lagt inn i kartet som hensynssone D i plankartet.

2 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1,2,3 og 4

2.1 Eksisterende næringsbebyggelse:

Tiltak på eksisterende byggetomter for næringsbebyggelse kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:
- For eksisterende næringseiendommer bør grad av utnytting pr. eiendom maksimalt %BYA = 70%.
- Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.
- Ny bebyggelse skal fortrinnsvis bruke eksisterende avkjørsler.

Dette gjelder:

Nr. plankart	Navn	
N1	IBOS, Hamnvik – industri – eksisterende,	Eksisterende
N6	Govika, landanlegg oppdrett	Eksisterende
N9	Dyrstad – turismenæring	Eksisterende
N10	Vik – turismenæring	Eksisterende
N11	Sørvik – nedlagt fergeleie	Eksisterende
N13	Ånstad – Kai	Eksisterende
N14	Laupstad, Næringsområde tilknyttet havna	Eksisterende
N16	Industriområde Bussevika	Eksdisterende
N17	Industriområde Kleiva	Eksisterende
N19	Næringsområde Langnes	Eksisterende
N22	Næringsbebyggelse Kråkrø skole	Eksisterende
N23	Butikk Engenes	Eksisterende
N24	Landbase oppdrett Kråkrø –	Eksisterende
N25	Hålogaland kraft kontorer – Ibestad	Eksisterende
N26	Skogtun – Årbostad	Eksisterende
N27	Paulsen&Sønner verksted Årbostad	Eksisterende
N28	Verksted Klåpen	Eksisterende
N29	Kraftstasjon Forssa	Eksisterende
N30	Kraftstasjon Jektevik	Eksisterende
N31	Butikk Igeland	Eksisterende
N32	Butikk Ånstad	Eksisterende

N33	Kontor kleiva fiskefarm – Engenes	Eksisterende
N34	Andørja Montesorriskole – Åndervåg	Eksisterende

2.2 Eksisterende havner:

Eksisterende havner skal ha en bruk som er diffinert nedenfor;

Nr. plankart	**Navn**	
H1 (N1)	Hamnvik IBOS	Næring
H2 (B2)	Hamnvik gammelt ferjeleie	Næring
H3 (N2)	Hamnvik småbåthavn	Fritid
H4 (H190-2)	Breivoll	Næring/fritid
H5 (N6)	Govika (landbase oppdrett)	Landbase oppdrett
H6 (N7)	Sørrollnes	Næring/fritid
H7 (FT9)	Nordrollnes	Næring/fritid
H8 (H910_)	Bolla	Næring/fritid
H9	Sørrollnes	Fergekai
H10 (N14)	Sørvik	Næring/fritid
H11 (N13)	Ånstad	Næring
H12	Ånstad	Næring/fritid
H13 (N14)	Laupstad	Næring/fritid/landbase
H14 (RP Engens)	Engenes	Næring/fritid/landbase oppdrett
H16	Straumen	Næring/fritid
H18	Årbostad	Fritid
H19 (N24)	Kråkrø Landbase	Næring/landbase oppdrett
H20 (N19)	Langnes, Åndervåg	Fritid

2.3 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

Nr. plankart	Navn	
FT9	Havneområdet Nordrollnes	Eksisterende
FT 21	Nærmiljøanlegg Åndervåg	Eksisterende
FT 22	Fotballbaner, nærmiljøanlegg Ibestad	Eksisterende
FT 23	Fotballbane, nærmiljøanlegg Ånstad	Eksisterende

2.4 GRØNNSTRUKTUR - Naturområder, turdrag, friområder og parker.

Nr. plankart		**Navn**
FO4	Friområde Laupstadstranda	Eksisterende
FO5	Friområde Holtan – Fornes	Eksisterende
FO6	Friområde Pollen, Straumbotn	Eksisterende
FO7	Friområde Åndervågnesset	Eksisterende

2.5 Pågående reguleringsplaner

Alle pågående reguleringsplaner (PRG) avmerkes i planen inne i LNFR-område, i påvente av utfallet av reguleringsprosesset. Pågående reguleringsplaner er vist i oversikten nedenfor:

Nr. plankart	Navn	Gnr
PRP-1	Kalvegarden boligområde	Gnr. 85
PRP-2	Garsvikdalen boligfelt	Gnr 88
PRP-3	Hytteområde Dyrstad - Erik Roll	Gnr.94
PRP-4	Straumskjervika hytteområde	Gnr 109
PRP-5	Klåpen hytteområde	Gnr 110
PRP-6	Årnes Rolf Kristian Roll	Gnr 88
PRP-7	Boligfelt Sørrollnes	Gnr 116

3 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6.

3.1 Landbruksbebyggelse etter§11-7nr.5a):

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seter/ sommerfjøs, gjeterbu/skogsbu, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gårdsbutikk, landbruksverksted, naust og bygninger tilknyttet næringsaktivitet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Omfanget av ervervsbebyggelse på gårdstun (tilleggsnæring landbruket) forutsetter at virksomheten er knyttet til gårdens og familiens ressurser. Byggetiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmasse på gårdstunet mht takvinkler, materialvalg, farger og stilarter.

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, jfr jordlov og skoglov.

3.1.1 Våningshus:

Det tillates bygging av våningshus på landbrukseiendommer, under følgende forutsetninger:
- Våningshuset skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.
- Våningshuset skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og stilarter.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Våningshuset skal fortrinnsvis bruke eksisterende avkjørsel.

3.1.2 Kårbolig:

Det kan tillates bygging av en kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket og/eller ved generasjonsskifte, under følgende forutsetninger:
- Kårboligen skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.
- Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til materialvalg, farger og stilarter.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Takvinkel skal ikke overstige 35o.
- Kårboligen skal fortrinnsvis bruke eksisterende avkjørsel.
- Det kan bare tillates fradeling av eksisterende kårboliger dersom det ikke forventes å være behov for kårbolig på eiendommen i fremtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for driftsenheten.

3.1.3 Gjeterbu/skogbu:

Det kan tillates bygging av gjeterbu/skogsbu når det av hensyn til landbruket er behov for det. Bygging tillates under følgende forutsetninger:

- Gjeterbuen/skogsbuen skal plasseres og ha en slik utforming at den blir en naturlig del av omgivelsene.
- Maksimalt tillatt bruksareal er BRA= 20 m2. Maksimal gesimshøyde 3 m.
- Gjeterbu/skogsbu tillates ikke inngjerdet.

3.2 Ny spredt boligbebyggelse i LNFR-områdene:

For områder hvor spredt boligbygging er tillat innføres følgende bestemmelser:

- Spredt utbygging innenfor angitte områder tillates innenfor kommunen gjennom enkeltsaksbehandling.
- Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.
- Den konkrete boligbebyggelsen skal vurderes i forhold til landbruk, naturvern, landskap,kulturvern, veg, vann og avløp.
- Plassering av den enkelte byggetomt må være i samsvar med retningslinjer gitt i pkt 5.1.
- Den enkelte boligtomten begrenses til maksimalt 2 dekar, med maksimalt 1 bolig per tomt.
- Prosent bebygd areal fastsettes til %-BYA = 35 %, maksimalt 400 kvm BRA.
- Eksisterende avkjørsler skal fortrinnsvis benyttes.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Det tillates ikke ny bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag. jfr pkt 3.4.

3.3 Tiltak i 100-metersbeltetlangssjøen jfr. PBL§11-11nr.4

Nødvendige bygning, mindre anlegg og opplag tilknyttet landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs tillates i 100-meters belte langs sjøen.

3.4 Forbud mot bygge- og anleggstiltak inntil 50-meter langs vassdrag

Det settes en byggegrense på 50 meter mot alle innsjøer og vassdrag. Med unntak der offentlig vei er lokalisert nærmere. Her er offentlig vei byggegrensen. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen, der det idag eksistererer bebyggelse, mot vann og vassdrag.

3.5 Kantvegetasjon,jfr§11-11,nr.5

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjesbelte som motvirker avrenning og gir levevilkår 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 være minimum 30 meter, men bredden kan endres etter en særskilt vurdering.

3.6 Forbud mot tiltak i skredområder avsatt av NVE

- Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor område avsatt som skredutsatt område i NVE skredkart før skredfaren er avklart og området eventuelt frigitt av kvalifisert personell, og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert. Forbudet gjelder ikke bygninger i sikkerhetsklasse S1, jfr. FOR 2010-03-26 nr 489 Forskrift om tekniske krav til byggverk.
- Skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner og eventuelle sikringstiltak skal være beskrevet før planen sendes på høring.

Retningslinjer:

- Ved alle typer terrenginngrep og utbygging innenfor utbredelsesområder for skred (jfr. www.skrednett.no) skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner, samt ved hogst.
- En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.
- Det bør vises forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, da skogen har stor betydning for å holde på løsmasser og snø. Hogst i slike områder skal gjøres på en slik måte at skogen fortsatt holder på snø og jordsmonn, og at en unngår utvasking av jordsmonn. I utløsningsområder for skred skal en utøve spesielt stor varsomhet.
- Den som utfører tiltak i innenfor område avsatt i skredkartet har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivaretatt.

4 Hensynssoner:

4.1 HensynssoneretterPBL§11-8bokstava):

4.1.1 Områder for nedslagsfelt til vannforsyningsanlegg

Nr. plankart	Navn	
H110-1	Ibestad vannet	Eksisterende
H110-2	Ånstad	Eksisterende
H110-3	Straumen	Eksisterende
H110-4	Sørrollnes	Eksisterende

- Bebyggelse/tiltak i disse områdene må avklares i.f.t klausuleringsvedtektene og drikkevannsforskriften.

4.1.2 Områder avsatt til framtidige råstoffområder

Nr. plankart	Navn	
H710-1	Breivoll (Kalkstein)	Ny
H710-2	Årbostad (skiferstein)	Ny
H710-3	Kråkrø (jern/apatitt)	Ny

- Permanente tiltak tilknyttet oppstart av gruvedrift innenfor en slik hensynssone skal ikke ihverksettes før området er regulert. Undersøkelser/aktiviteter for å avklare drivbarhet på mineralforekomster skjer i overensstemmelse med Mineralloven, jfr. LOV-2009-06-19-101
- Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan tillates etter søknad dersom tiltaket er av midlertidig karakter.

4.2 Microkraftverk/småkraftverk

Nr. plankart	Navn
H710-7	Storelva – Årbostad (ny)
H710-8	Skivarfoss – Vik (ny)
H710-9	Bokhammarelva (ny)
H710-3	Lielva (ny -ivaretatt i gjennom hensynssone råstoffutvinning)

- Aktuelle områder for kraftutbygging avsettes som hensynssoner med bredde 100 meter på hver side av elva i påvente av egen konsesjonsprosess.

4.3 Hensynssoner etter PBL§11-8 bokstav d)

4.3.1 Lokalitet med automatisk fredet kulturminner

- Lokaliteter med forekomst av fredet kulturminne er vernet med hjemmel i Lov om kulturminner av 09.06.1978 nr 50.

4.3.2 Naturvernområder H-720

Områder vernet med hjemmel i Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.06.2009 nr. 100.

- H720-1 dyngeneset,
- H720-2 Store Tømmervika,
- H720-3 Lomtjønnmyran

4.4 Hensynssoner etter PBL§11-8 bokstav f):

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde (*Gårds- og bruksnummer - navn*):

NAVN	Gnr
Nøysomheten vest boligfelt	88
Breivoll industriområde	85
Krogseng boligområde, Dyrstad	94
Langholtet industriområdet (Autoservice etc) (1981)	87
Nøysomheten boligfelt	88
Forså indre Mevatnet	81
Rødsteinkleiva boligfelt, Engenes	107
Ibestad nye kirkegård	88
Kobbetjønna friområde	89
Hytteplan Ibestadvannet /Vik	84,85 og 91
Skjellavollen cross senter	88
Hamnvik sentrum	88
Hamnvik miljøstasjon	88
Mjøsundbrua - Andørjasiden	113
Tunellområde Hamnvik	88
Hytteplan Fugleberg	100
Tunellområde Aspelia	102
Årsandskogen industriområde	88
Ärnes boligfelt	88
Bolla industriområde	97
Vegplan Halsen/Silda	81,116
Vegplan Sørrollnes fergeleie	116
Golfbane Ånstad	103
Buberget hyttefelt	107
Leirosen hytteområde	99
Boligfelt Sørrollnes	116
Fortau Hamnvik sentrum - kulturhuset	88
Engenes sentrum	107

5.0 Retningslinjer

5.1 Spredt boligbygging i LNFR-områder – dispensasjonspraksis

Søknader om enkelttomter i LNFR-områder utenfor avsatte områder for spredt boligbygging behandles etter følgende retningslinjer:

- Fordelen ved spredt boligetablering i LNFR-området anses normalt som større enn ulempene, dersom lokaliseringskriteriene nedenfor er hensyntatt.
- Ved fradeling av nye boligeiendommer i LNFR-områdene eller tillegg til eksisterende eiendommer, skal tomtestørrelsen totalt ikke overstige 2 dekar.
- Ved tillatelse til spredt boligbygging skal en vurdere hvorvidt forutsetningene (1-8) er oppfylt så langt det lar seg gjøre:

1. Spredt boligbygging tillates i hele kommunen der det ikke er avsatt boligområder i arealplanen. Unntak kan gjøres der det er ønske om å bygge på hjemgården. Utover dette kreves reguleringsplan.
2. Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.
3. Tomta skal ikke være lokalisert i nedslagsfelt for drikkevann.
4. Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Tiltaket skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene ved Troms fylkeskommune og Sametinget, jfr Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 3 og §8, 1 ledd.

5. Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger
6. Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold eller naturvernområder
7. Tomta bør ikke berøre drivbar dyrka eller dyrkbar mark og produktiv skog av høg til middels bonitet.
8. Tomta bør fortrinnsvis ligge inntil eksisterte bebygde boligeiendommer.
9. Inntil 3 boliger kan bygges i et område uten krav om reguleringsplan. Ved utbyggingspress i et område kreves reguleringsplan etter enhet nr. 3.

5.2 Naustbebyggelse

Naust skal være i 1 etasje og utelukkende innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr. Naustet skal fortrinnsvis være røstet mot vannet, og tillat takform er saltak. Naust skal ikke overstige 35 m2 og gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 meter. Nye naust bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende naust. Naust kan gis punktfestetomt.

Naustet skal trekkes tilbake i forhold til flomålet, og ikke hindre allmen ferdsel i strandsonen.

Områder som er avsatt til naustområder (Sør-Rollnes) krever at det foreligger en plan for plassering av alle naust som planlegges i området før det gis tillatelse til bygging. I eksisterende naustområder skal nye naust harmonere med eksisterende naustbebyggelse, dette gjelder både i utforming og fargevalg.

5.3 Bygging i strandsonen

Der kommunen har tillat bygging i strandsonen med krav om reguleringsplan skal følgende overordna hensyn vektlegges i utarbeidelsen av planen:

- Allmennhetens adgang til strandsonen skal ikke reduseres, men forsterkes og videreutvikles.
- Tiltak skal planlegges på en måte som ivaretar natur,- kultur- eller landskapsverdiene på en god måte.
- Tiltakets plassering i terrenget skal vektlegges, både nær og fjernvirkning må vurderes.
- Tiltak skal være arealeffektive.
- For eksisterende boliger/fritidshus innenfor strandsonen kan disse rives og erstattes av ny bolig/fritidshus i samme størrelsesorden på samme sted eller helst lenger unna strandlinja. Det kan gjøres mindre påbygg/ tilbygg til hus/hytte som er mer enn 20 meter fra strandlinjen dersom påbygget vender bort fra vannet. Dette gjelder også ved fradeling av tomt.

5.4 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områdene:

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

- Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.
- Prosent bebygd areal fastsettes til %-BYA = 35 %.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Ny bebyggelsen skal ikke lokaliseres i viktige biologiske mangfoldsområder, dyrka jord, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann.
- I byggeforbudssonene langs vassdrag skal tilbygg på eksisterende bebyggelse fortrinnsvis plasseres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som
- forlengelse av bygningen.
- Det tillates ikke ny bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag.

• *5.5 Utarbeidelse av reguleringsplaner:*

Disse retningslinjer klargjør saksgangen i planprosessen med en reguleringsplan, fra ideen om å ta i bruk et nytt område oppstår til en reguleringsplan er behandlet i Ibestad kommunestyre.
Det er plan- og bygningsloven kap. 12 som sette minimumskrav til og beskriver planprosessen.
Formålet med disse retningslinjene er å strukturere arbeidet med og behandlingen av reguleringsplaner, og sikre tilfredsstillende kvalitet på planmaterialet. Disse redegjør for Ibestad kommunes minimumskrav til innlevert materiale fra tiltakshaver i de ulike fasene av prosessen fra ide til vedtatt reguleringsplan.
Retningslinjene bør legges til grunne ved utarbeidelse av både private og kommunale reguleringsplaner i Ibestad kommune, og er et hjelpemiddel for kommunens saksbehandlere og private forslagsstillere.

Retningslinjene er ikke rettslig bindende. Ved eventuell motstrid mellom retningslinjene og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter samt annen lovgivning, vil lov og forskrift gjelde.

5.5.1 Generelt om reguleringsplaner

Hensikten med en reguleringsplan er å sikre en forutsigbarhet i det området planen er utarbeidet for. En godkjent reguleringsplan kan sees på som en avtale mellom tiltakshaver og det offentlige for hvordan et område kan brukes.

Plan- og bygningsloven § 12-3 nr.1 slår fast at ”planen skal utarbeides av fagkyndige og gis en entydig og forståelig form”. Begrepet fagkyndig har ikke blitt definert, men Ibestad kommune vil påpeke at dersom kravene i dette skrivet ikke følges, vil ikke planen anses å ha en entydig og forståelig form, og følgelig heller ikke bli behandlet i det faste utvalget for plansaker.
Det forutsettes at planmaterialet er utformet i tråd med plan- og bygningsloven og de krav Ibestad kommune gjennom dette dokument stiller til innlevert materiale for at et planforslag skal tas opp til politisk behandling.

5.5.2 Hovedtrekkene i saksgangen

For alle forslag til reguleringsplan etter PBL § 12-3 skal det innledningsvis gjennomføres forhåndskonferanse hvor forslagene om ny arealbruk presenteres kommunens administrasjon, og hvor tiltakshaver får en tilbakemelding på forslagets forhold til overordnet planverk og en tilrådning om muligheter og utfordringer. I Ibestad kommune vil alle innkomne forslag til ny arealbruk også forelegges en forhåndsvurdering i det faste utvalget for plansaker. Gjennom at alle søknader må gjennom en slik forhåndsgodkjennelse sikrer man at alle forslag blir behandlet likt, enten det er snakk om store utbygginger eller mindre tiltak. En slik vurdering på et tidlig stadium i prosessen vil gi et tydelig signal til tiltakshaver om hvorvidt tiltaket er i samsvar med de politiske ønsker for arealdisponeringen i kommunen.

Etter forhåndsvurderingen vil den videre planprosessen være som følger:

1. Tiltakshaver plikter å varsle oppstart av planprosessen. Dette skal kunngjøres i en avis alminnelig lest på stedet og gjennom elektroniske medier. Direkte berørte parter, samt fagmyndigheter, skal underrettes per brev. Særutskrift av forhåndsvurderingen skal vedlegges brevet. I kunngjøringen skal det redegjøres for formålet med reguleringen og hvilket område det dreier seg om. Før en melder oppstart av reguleringsarbeidet skal tiltakshaver vurdere om planen faller inn under virkeområdet for ”Forskrift om konsekvensutredning.” Redegjørelsen skal fremkomme i oversendelsesbrev til direkte berørte parter og fagmyndigheter, samt kommunen. Frist for å komme med innspill etter melding om oppstart må være rimelig – ikke kortere enn 4 uker.
2. Når forslaget er utarbeidet i henhold til de krav denne veiledningen stiller og kravene i plan- og bygningsloven, vil det legges frem til 1. gangs behandling for det faste utvalget for plansaker i Ibestad kommune. Farevurderinger skal være gjort, og eventuelle geotekniske undersøkelser gjennomført, før planen oversendes kommunen. Her avgjøres det om forslaget skal legges ut for offentlig ettersyn. Om et avvist forslag er i tråd med overordnet plan kan tiltakshaver kreve planforsalget fremlagt for kommunestyret.
3. Offentlig ettersyn skal kunngjøres i minst en avis alminnelig lest på stedet. Kunngjøringen skal klarlegge det området forslaget omfatter og skal gi en rimelig frist for merknader som ikke må settes kortere enn 6 uker. Grunneiere, rettighetshavere og fagmyndigheter skal underrettes per brev med kunngjøringen, plankart planbestemmelser og planbeskrivelse, samt særutskrift av 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker og særutskift av forhåndsvurderingen. Der det er utarbeidet planprogram og konsekvensutredning skal også dette følge utsendelsen. Kunngjøringen gjøres også tilgjengelig på kommunens hjemmeside og på Kommunehuset.
4. Merknadsbehandling. Bearbeiding av uttalelser, eventuelt nye utredninger og nytt planforslag.
5. 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker, som gir innstilling til kommunestyret
6. Vedtak i kommunestyret.
7. Kunngjøring av vedtak, og eventuell klagebehandling.

Planprogram og konsekvensvurdering:
For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og som ikke er i tråd med overordnet planverk, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. For alle planforslag skal tiltakshaver vurdere egen reguleringsplan opp mot FOR 2009-06-26 nr 855: Forskrift om konsekvensvurderinger.

Planprogrammet sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart med 6 ukers frist til uttalelse. Tiltakshaver skal redegjøre for merknader og uttalelser, før planprogrammet fastsettes av formannskapet (jfr. Balsfjord kommunes delegasjonsreglement). På bakgrunn av planprogrammet skal det utarbeides en konsekvensvurdering.

Konsekvensvurderingen skal være ferdig utarbeidet når planen tas opp til 1. gangs behandling, og følge reguleringsplanen i den videre prosessen.

5.5.3 Krav til innlevert materiale

Ved forhåndsvurdering:
Materialet til forhåndsvurderingen skal inneholde en tekstdel og en kartdel.

Tekstdel:
I tekstdelen skal følgende beskrives:

Navn på forslagsstiller/tiltakshaver	Dersom det er sameie på eiendommen, bør samtlige eiere samtykke i tiltaket. Ved tvist omkring utbyggingsspørsmålet gjelder sameielovens flertallsbestemmelser.
Gnr/Bnr/Lokalisering	Hvilke gnr/bnr berøres av tiltaket. Dersom driftsenheten består av flere enheter, skal alle disse beskrives i tekstform som en enhet selv om ikke tiltaket berører alle teigene.
Plantype	Hvilken plantype dreier det seg om? Forhold til overordnet planverk.
Areal i planen	Hvor stort er anslagsvis det tenkte tiltaket? Hvor stort areal av totalen båndlegger er de vesentligste reguleringsformålene? Hvilke reguleringsformål er tenkt brukt?
Eksisterende Arealbruk	Beskrivelse av dagens arealbruk og terrengets beskaffenhet, både på egen og nærliggende eiendommer.
Mål for planarbeidet, planens ambisjoner og visjoner	Kort beskrivelse av hovedmålsetningen og ambisjonene for prosjektet: Hva slags resultat ønsker man å skape? Hva slags størrelsesorden er det på tiltaket?

Kartdel:
Kartdelen skal inneholde:
- Planens ytre avgrensning.

For krav til kart/ tekstdel for 1. gangsbehandling se. PBL kap. 12