

Bestemmelser

1. Byggeområder

Det tillates ikke oppført stengsler eller andre tiltak som hindrer de allmenne frilufts- og ferdselsinteressene langs stranda.

1.1 Byggeområde bolig

- a) I B1, B.2 og B3 kan oppføring av nye boliger eller fradeling / bortfesting til nye boliger eller naust ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.
- b) Friområde/grøntareal med sti/gangvegforbindelser ned til stranda og sammenhengende turvegforbindelse langs strandsonen fastsettes nærmere i reguleringsplan.
- c) I område B.2 kan utbygging av boliger ikke skje før de sikkerhetsmessige forholdene på riksvegen er tilfredsstillende.
- d) Eventuell innregulering av hyttetomter i B.2 fastsettes nærmere i reguleringsplan.

1.2 Byggeområde hytter

- a) I H.1, H.2, H.3, H.4, H.5, H.6, H.8, H.10, H.12 og H.14 kan anlegging av nye veger, oppføring av nye hytter og naust samt fradeling/bortfesting til slike formål ikke finne sted før området inngår i godkjent bebyggelsesplan.
- b) I H.6 og H.13 skal rasfaren vurderes nærmere før området kan bebygges.
- c) I H.9 kan det tillates fradelt / bortfestet inntil 2 hyttetomter.
- d) I H.11 kan det tillates fradelt / bortfestet inntil 4 hyttetomter.
- e) I H.13 kan det tillates fradelt / bortfestet inntil 3 hyttetomter.

1.3 Byggeområde naust

- a) I N.1 kan det tillates fradelt/bortfestet inntil 8 naust.
- b) I N.2 kan det tillates fradelt/bortfestet inntil 7 naust.
- c) Det tillates ikke innredet rom for varig opphold i naust.

1.4 Byggeområde erverv

- a) For byggeområde erverv E.2, E.3, E.4 og E.5 kan anlegging av nye veger og oppføring av nye bygninger ikke finne sted før området inngår i godkjent bebyggelsesplan.

2. Landbruks-, natur, og friluftsområder (LNF-områder)

Anlegging av områder for råstoffutvinning eller fradeling / bortfesting til slike formål kan bare skje i henhold til godkjent reguleringsplan. Bestemmelsen gjelder også utvidelse av eksisterende uttak der mineralressurser tas ut for salg.

2.1 Landbruks-, natur- og friluftsområder med bestemmelse om spredt boligutbygging, signaturen SB.1.

- a) I område SB.1 kan det tillates inntil 5 nye boligenheter i løpet av planperioden.
- b) Det skal ikke bygges på dyrket mark.
- c) Ved lokalisering og utforming skal det legges særlig vekt på faglige kriterier der følgende tema inngår:
 - kulturminner og kulturmiljø
 - landskapsvirkning
 - friluftsliv
 - landbruk
 - naturverdier
 - samferdsel og infrastruktur
 - sikkerhet
 - strandsonen

2.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder med bestemmelse om spredt utbygging av fritidsbebyggelse, signaturen SFH.1.

- a) I område SFH.1 kan det tillates fradelt/bortfestet inntil 4 hyttetomter. Maks. tillatt BRA per tomt/feste er 80 m².

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Avkjørsler skal legges, brukes og utformes i samsvar med vegvesenets til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler.

Retningslinjer

1. Premissgivende planer

Temakart landbruk, kulturlandskap, natur og friluftsliv skal være premissgivende for planlegging og saksbehandling i planområdet.

2. Mål om estetisk utvikling

Helheten i landskapsbildet og sammenhengen mellom natur- og kulturelementene i Ålvundfjord der jordbrukslandskapet spiller en sentral rolle, skal tas best mulig vare på og skal danne grunnlaget for den videre utvikling av områdene.

3. Retningslinjer for estetisk utforming

- a) Ny bebyggelse skal være tilpasset lokal byggeskikk og landskap.
- b) Byggverket skal harmonere med omgivelsene når det gjelder de estetiske verdiene knyttet til terreng, vegetasjon, bekker/vann osv. og de bygde omgivelser og bygningsmessige anlegg som tilfredsstiller lovens krav til estetisk utforming.
- c) Ved tilpasning til lokal byggeskikk og landskap skal faktorer som volum, form, materialbruk og farge vektlegges.
- d) Bebyggelsen skal ha god terrengtilpasning. Større fyllinger og skjæringer bør unngås.
- e) Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.
- f) I meget verdifulle kulturmiljø/kulturlandskap skal eventuelle nye tiltak utformes slik at de er med på å berike og framheve de bevaringsverdige objektene og kulturlandskapet.
- g) Ved utbedring og reparasjon av bevaringsverdige bygninger (jfr. SEFRAK-registeret) skal bygningenes eksteriør med hensyn til former, materialer, detaljer, farger og annet opprettholdes eller føres tilbake til det som har vært tidligere.

4. Retningslinjer for bygging av brygger

Brygger skal fortrinnsvis bygges som fellesløsninger for flere eiendommer og skal ikke hindre allmenn bruk av området.

5. Barn og unge

De kommunale retningslinjer for barn og unge i planleggingen som omfatter krav til leke- og uteoppholdsarealer, vedtatt av hovedutvalget for teknisk sektor 11.02.91, skal følges.

6. Tilgjengelighet

- a) Ved utbygging av boligområder skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelses- og orienteringshemmede.

- b) I detaljplanlegging av hytteområder skal forholdene vedrørende tilgjengelighet vurderes og omtales i planen. Der det terrengmessig ligger til rette for det bør det tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede.
- c) Ved utbygging av gang- sykkelvegnettet skal det sikres god tilgjengelighet og framkommelighet for alle grupper fotgjengere, herunder bevegelses- og orienteringshemmede.
- d) Der det terrengmessig ligger til rette for det skal turveger utformes slik at de kan brukes av en så stor del av befolkningen som mulig.

7. Dispensasjonssaker

Det faste utvalget for plansaker kan gi dispensasjon fra kommunedelplanen etter plan- og bygningsloven § 7. Ifølge § 7 skal det foreligge særlige grunner før dispensasjon kan gis, og det kan knyttes vilkår til dispensasjonen.

En godkjent plan innebærer at arealbruken har blitt vurdert gjennom en omfattende avgjøringsprosess, der de ulike interessene har kunnet deltatt. Adgang til å gi dispensasjon bør begrenses til de tilfeller der de berørte sektorinteressene også kan slutte seg til dispensasjonen.

Det er et absolutt vilkår for å kunne gi dispensasjon at det foreligger særlige grunner. I Ot.prp. nr.56 heter det om dispensasjonsvurderinga: "Uttrykket "særlige grunner" må sees i forhold til de offentlige hensyn planlovgivninga skal ivareta."

For eksempel vil det sentrale punktet ved vurdering om dispensasjon fra forbud mot bygging og fradeling i 100-meters beltet langs sjøen være hvordan det omsøkte tiltaket vil virke inn på de interessene som ligger til grunn for forbudet som allmenne frilufts- og ferdselsinteresser, livsmiljø for planter og dyr og særegne landskapsmessige verdier.

Henvisning til aktuelle lover

1. Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen

Ifølge plan- og bygningsloven § 17-2 er det forbud mot bygging og fradeling i 100-meters beltet langs sjøen. Forbudet gjelder ikke i tettbygde strøk, i områder omfattet av reguleringsplan eller som i kommunedelplanen er lagt ut til byggeområder eller tiltak som er i samsvar med bestemmelsene om spredt utbygging.

2. Plan- og bygningslovens krav til estetisk utforming

Ved endring av plan- og bygningsloven i mai 1995 ble det slått fast at estetiske hensyn skal vektlegges sterkere i plan- og byggesaksbehandlingen. Det vises til §§ 2, 20-1 og 74 nr 2.

I formålsparagrafen til loven § 2 er det tilføyd at estetisk kvalitet skal ligge som en grunnleggende premiss i planleggingen.

I § 20-1 er det tilføyd bestemmelse om at estetisk utvikling skal være en del av kommuneplanleggingen.

Til § 74 nr 2 ble det tilføyd bestemmelse om at tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

3. Automatisk fredede kulturminner

Etter § 3 i kulturminneloven er det forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner som omfatter blant annet alle kulturminner eldre enn 1537 og stående bygninger som er erkjent eldre enn 1650.