



Heim kommune

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser og retningslinjer



Behandling i Heim kommune

Politisk behandling og milepæler i saksbehandlingen	Møtedato	Utvalgssak
Varsel om oppstart	01.03.2022	
Førstegangsbehandling Formannskapet	07.11.2022	112/22
Førstegangsbehandling Kommunestyret	17.11.2022	78/22
Offentlig ettersyn	23.11.2022 – 05.01.2023	

Sist revidert: 21.11.2022



Innhold

Innledning.....	1
§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANER OG TILTAK.....	2
§ 1-1. Forholdet til eksisterende planer	2
§ 1-2. Plankrav	2
§ 1-3. Utbyggingsavtale	2
§ 1-4. Generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplaner.....	3
§ 1-5 Natur, miljø og klima	5
§ 1-6. Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur	8
§ 1-7. Byggegrenser	10
§ 1-8. Funksjonskrav	12
§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG	13
§ 2-1. Sentrumsbebyggelse	13
§ 2-2. Områder for boligbebyggelse.....	13
§ 2-3. Områder for fritidsbebyggelse	13
§ 2-4. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg.....	14
§ 2-5. Områder for råstoffutvinning.....	15
§ 2-6. Områder for næringsbebyggelse	15
§ 2-7. Områder for fritids- og turismeformål.....	15
§ 2-8. Områder for idrettsanlegg.....	16
§ 2-9. Områder for offentlig og privat tjenesteyting	16
§ 2-10. Grav- og urnelund.....	16
§ 2-11. Kombinerte bolig- og fritidsbebyggelse.....	16
§ 3. Samferdsel og teknisk infrastruktur	17
§ 3-1. Havneområde.....	17
§ 4. Grønnstruktur.....	17
§ 4-1. Friområder som viser statlig sikra friluftsområder.....	17
§ 5. Landbruks-, natur- og friluftformål	17
§ 5-1. Seterbebyggelse.....	18
§ 5-2. Spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF	18
§ 5-3. Spredt fritidsbebyggelse i LNF	19
§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.....	20
§ 6-1. Generelle bestemmelser for sjøområder.....	20
§ 6-2. Farled	21
§ 6-3. Ferdsel	21
§ 6-4. Område for fiske	21



§ 6-5. Akvakultur.....	21
§ 6-6. Småbåthavn.....	21
§ 6-7. Havneområde i sjø.....	21
§ 6-8. Naturområde i sjø.....	22
§ 6-9. Friluftsområde i sjø.....	22
§ 6-10. Drikkevann.....	22
§ 7. Hensynssoner.....	22
§ 7-1. Sikringssone drikkevannskilde – bestemmelser gjeldende for alle sikringssoner drikkevann herunder nedbørsfelt til Svanemsvatnet, Rennsjøen og Bjørnavatnet.....	22
§ 7-2. Hensynssone kulturmiljø.....	25
§ 7-3. Områder båndlagt etter naturvernloven.....	25
§ 7-4. Områder båndlagt etter kulturminneloven.....	25
§ 7-5. Faresone høyspenning.....	25
§ 7-6. Hensynssone kvikkleire.....	26
§ 7-7. Hensynssone støy.....	26
Oversikt over reguleringsplaner i Heim kommune.....	27



Innledning

Kommuneplanens arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser er rettslig bindende for all arealdisponering i Heim kommune.

Plan- og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr.71) er lagt til grunn ved framstilling av arealdelen. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet samt at den er inkludert i formålsbestemmelsene.

Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller fremtidige (mørkere nyanse). Bruk av hensynssoner følger av PBL §11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene gis det bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som det må søkes om dispensasjon fra dersom de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges og legges til grunn ved saksbehandling. Ved fravikelse fra både bestemmelser og retningslinjer skal dette angis og begrunnes.

De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift.
Utdypende kommentarer og retningslinjer er skrevet i gråtone og står under bestemmelsen.

Hensikten er å klargjøre eventuelle begrep i bestemmelsene og hva som ligger bak intensjonen med bestemmelsen. Retningslinjene skal legges til grunn ved plan- og byggesaksarbeid, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Anvendte forkortelser i dokumentet:

Bebygd areal (BYA)

Bruksareal (BRA)

Plan- og bygningsloven (PBL)

Byggteknisk forskrift (TEK)

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)



§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANER OG TILTAK

§ 1-1. Forholdet til eksisterende planer

Denne kommuneplanens arealdel erstatter alle tidligere kommuneplaner og -delplaner etter PBL.

Vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er markert med egen detaljeringsone i kommuneplanens arealdel. Ved motstrid gjelder sist vedtatte plan. Der bestemmelser i kommuneplanens arealdel dekker forhold som ikke dekkes av reguleringsplan, utfylles reguleringsplan av kommuneplanens arealdel, uansett vedtaksdato.

§ 1-2. Plankrav

I alle fremtidige og ubebygde nåværende områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur på plankartet, er det krav om at området inngår i en detaljregulering før tiltak etter PBL §1-6 kan tillates. Det skal kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere dokumentasjon, vurdering eller avklaring.

Ved oppstart av reguleringsarbeid skal det avholdes oppstartsmøte mellom forslagsstiller og Heim kommune. Det er forslagsstiller sitt ansvar å bestille forhåndskonferanse/oppstartsmøte.

Ansvar for utredninger og fremskaffelse av dokumentasjon hviler på søker/tiltakshaver.

Unntak fra plankrav

Krav til reguleringsplan gjelder ikke for følgende tiltak:

- På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlighører til boligen/tunet. Det kan ikke etableres mer enn én ny bruksenhet eller utleieenhet.
- Konesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.
- Riving og nyoppføring av tilsvarende bygninger og anlegg.
- Installasjoner og bygninger som tilhører kommunaltekniske anlegg.
- Enkelttiltak i LNF-områder kan tillates uten reguleringsplan hvis de er i tråd med de øvrige bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
- Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det er i henhold til overordnet plan, ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk.

§ 1-3. Utbyggingsavtale

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur. Utbyggingsavtale kan være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg. Behovet for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av planarbeidet.

Utbyggingsavtalen kan inneholde (listen er ikke uttømmende):



- Teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, energi, veg, parkering mm.)
- Gang-/sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- Grønnstruktur, friområder, fellesarealer og utearealer med tilhørende møblering og utstyr
- Parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Krav om tiltakets utforming, arkitektur og estetikk
- Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- Antall enheter, største og minste boligstørrelse, boligtype mm.
- Livsløpsstandard og universell utforming
- Miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- Kommunal tilvisningsrett for boliger
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Utbyggingstakt
- Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg mm.
- Økonomiske bidrag

Hovedprinsippet i alle plansaker er at utbygger bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur i planområdet. Dette gjelder også andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av gang- og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, vannforsyning, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens art og omfang.

Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i PBL kap. 18.

§ 1-4. Generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplaner

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging i kommunen. Ved oppstart av planarbeid og i planforslag skal det gjøres rede for hvordan planen bidrar til miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft, og hvilke av FNs bærekraftsmål planen påvirker.

ROS-analyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen skal danne grunnlaget for reguleringsarbeidet. Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innenfor planens avgrensning og/eller influensområde hvor tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet. Hvis det ikke kan dokumenteres akseptabelt sikkerhetsnivå skal planen avvises.

ROS-analysen skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.



Det skal dokumenteres sikker byggegrunn for det planlagte tiltak. Behovet for grunnundersøkelser skal avklares ved oppstart av reguleringsarbeid og ved etablering av nye tiltak. Der det gjennom grunnundersøkelser påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres, også utenfor planens utstrekning.

Det skal sikres tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy og tilgjengelig slukkevann for nye eller utvidede utbyggingsområder.

VA-plan

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå plan for vann, avløp og overvann. Planen skal vise løsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system. VA-planen skal inngå som en del av planbeskrivelsen.

Folkehelse

Kommunens arealressurser skal forvaltes på en måte som fremmer befolkningens helse. I alle reguleringsplaner skal de folkehelsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives, herunder også trafiksikkerhet. I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivarettatt. Det skal legges vekt på å ta vare på og utvikle friluftsområder der spesielt barn og eldre sine interesser ivaretas.

Med folkehelsemessige konsekvenser menes både positive og negative konsekvenser planen medfører. Hvordan planområdet påvirker, og blir påvirket av, omgivelsene med tanke på støy og støy skal vurderes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det vurderes om særinteresser skal involveres, slik som elderrådet, råd for personer med nedsatt funksjonsevne, ungdomsråd osv.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker i samsvar med kulturminneloven. Ved byggesøknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.

Før reguleringsplan kan godkjennes skal forholdet til kulturminner på land og i sjø være avklart med kulturminnemyndigheten. Saker av prinsipiell karakter som angår kulturminner eller kulturmiljø, skal sendes kulturminnemyndigheten for avklaring.

Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer skal tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer. Kulturminnemyndigheten skal uttale seg om alle tiltak innenfor verneverdige kulturmiljøer.

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden, Regional delplan for kulturminner av nasjonal og regional verdi, Regional plan for kulturmiljø og SEFRAK-registeret er viktige kilder til informasjon.

Alle tiltak i sjø, både i planer og enkeltsøknader om tiltak, skal sendes NTNU Vitenskapsmuseet for uttalelse, jf. kulturminneloven § 14.

Barn og unges interesser

Planprosesser knyttet til boligformål, offentlige formål eller tettstedsbebyggelse skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram.

Kommunestyret skal oppnevne en representant som skal være barn og unges representant i plansaker, jf. PBL § 5-1. Barn og unges representant skal være høringspart i alle plansaker som kan påvirke barn og unges interesser.



Barn og unges representant skal være en representant i Kommunestyret, men trenger ikke å være del av kommunens planutvalg.

Estetikk og landskap

Prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i både ved planlegging og utførelse av enkelttiltak. I fortettingsprosjekter skal det særlig legges vekt på steds karakter og gode helhetsløsninger. Gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Der høy grad av fortetting gir brudd med eksisterende karakter skal prosjektet tilføre området nye kvaliteter. Fortettingsprosjekter skal planlegges slik at de ikke er til hinder for gjennomføring av tilsvarende prosjekt i fremtiden.

Bebyggelse skal tilpasses naturlig terreng og utformes på en slik måte at den er minst mulig eksponert. Den skal også underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Silhuettvirkning skal begrenses.

Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer bør unngås. Ved regulering kan det kreves innmelding av senterpunkt bygning og terrengsnitt.

For å minske lysforurensning bør utebelysning holdes til et minimum. Overdreven belysning som er sjenerende for nærmiljøet, trafiksikkerhet eller hensynet til kulturlandskap bør unngås.

Rekreasjon og friluftsliv

Kartlagte områder for rekreasjon og friluftsliv skal i størst mulig grad ivaretas. Eksisterende turveier, stier, snarveier o.l. skal ivaretas og holdes åpne for allmenn ferdsel. Eventuelle områder eller strekninger som fjernes, skal erstattes.

Rekkefølgekrav

Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk og offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas til behandling.

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet i tilstrekkelig grad.

Dersom kommunen skal overta infrastruktur skal avtale om overtakelse foreligge før igangsettingstillatelse gis.

Med offentlig infrastruktur menes eksempelvis barnehage, skole, helsetjenester og friområder. Listen er ikke uttømmende.

Med teknisk infrastruktur menes eksempelvis veier, gang- og sykkelveier, renovasjon, trekkør for fiber og løsninger for vann, avløp og overvann. Listen er ikke uttømmende.

§ 1-5 Natur, miljø og klima

Vann og vassdrag

For alle byggeområder hvor sjø, vann og vassdrag blir berørt skal tiltakets effekt på vannets økologiske tilstand vurderes og legges til grunn for søknaden. For byggeområder ved sjø, vann og vassdrag som ikke har god økologisk tilstand, skal det vurderes miljøforbedrende tiltak med sikte på å nå god økologisk tilstand.

Alle saker som kan gi virkninger for overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning. Der lukkede vassdrag berøres skal gjenåpning av vassdraget vurderes.



Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte for å ivareta leveområder for planter og dyr. Bredden på vegetasjonsbeltet skal være minimum 6 meter. Innenfor vegetasjonsbeltet er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst eller bebyggelse. Begrenset rydding av stier, fiskeplasser samt uttynnings-/plukkhogst er tillatt.

Habitatforbedrende tiltak for å forbedre og gjenopprette tilstanden i vannforekomster med sikte på å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan er tillatt. Tiltakene skal være avklart med kommunen og berørte sektormyndigheter før oppstart. Tiltakshaver kan bli pålagt kostnadene for miljøforbedrende tiltak.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

Byggehøyde langs sjø

Planlegging og utbygging skal skje slik at bygg og anlegg ikke kan ta skade av høy vannstand, stormflo eller flom. Bebyggelse skal ikke ha lavere gulvhøyde enn kote 3,0 (NN2000). Naust, lagerbygninger ol. der konsekvensen er liten kan ha lavere gulvhøyde.

I alle flomutsatte områder skal gulvhøyden ligge minst 0,5 meter over minimumskravet for den aktuelle sikkerhetsklassen, satt av NVE.

Naturmangfoldet

Ved all planlegging er det et overordnet mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold. Det skal tilstrebes arealnøytralitet ved planlegging. Planlegging og utbygging skal foregå slik at det i minst mulig grad er til skade for naturmangfoldet. Ny kunnskap om naturmangfold skal innhentes der det er grunn til å anta at kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt.

Der tungtveiende samfunnsinteresser gjør det nødvendig å gjennomføre tiltak som kan medføre negative virkninger på naturmangfoldet skal avbøtende tiltak som begrenser konsekvensen gjennomføres. Der skade er uunngåelig skal kompenserende tiltak gjennomføres.

Vurderinger skal inngå i planbeskrivelsen, og vise hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivarettatt i samsvar med naturmangfoldloven. Det skal beskrives hvilke naturverdier som forringes, ødelegges, hvilke avbøtende og/eller kompenserende tiltak som skal gjennomføres.

Ved vurdering av naturmangfoldlovens § 8 skal kommunens dekningskart for naturtyper inngå. I tillegg til lokalkunnskap er Naturbasen og Artsdatabanken viktige kilder til kunnskap.

Myr og matjord

Myr er viktig overvannshåndtering og lagring av klimagasser. Tiltak som medfører negative virkninger på myrområder skal unngås.

Nye områder med dyrka eller dyrkbar jord tillates ikke omdisponert med mindre området inngår i en reguleringsplan. For reguleringsplaner der dyrka eller dyrkbar jord berøres skal det utarbeides en matjordplan som ivaretar landbruksressursene på best mulig måte.

Der tungtveiende samfunnsinteresser gjør det nødvendig å gjennomføre tiltak som kan medføre negative virkninger på myr, skogbruk eller matjord skal avbøtende tiltak som begrenser konsekvensen gjennomføres. Der skade er uunngåelig skal kompenserende tiltak gjennomføres.

Der større arealer med dyrka eller dyrkbar jord omdisponeres bør nytt jordbruksareal av tilsvarende størrelse etableres på ikke-dyrkbar jord.



Masseuttak og deponi

Masseuttak som har volum over 1000 m³, areal over 1 daa. og/eller avviker fra eksisterende terrengnivå med mer enn 3 meter, skal ha hjemmel i reguleringsplan eller kommuneplan. Masseuttak i strandsonen, for eksempel uttak av skjellsand til bygging av vegger, er ikke tillatt.

For deponi og utfylling av areal over 1 daa., eller som avviker mer enn 3 meter fra eksisterende terrengnivå, skal det utarbeides reguleringsplan.

Drift av masseuttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med forskrifter, samt vilkår satt i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven. Masseuttak over 500 m³ er meldepliktige etter mineralloven. Masseuttak over 10 000 m³ krever driftskonsesjon.

Drift av deponi skal skje i henhold til bestemmelser i forurensningsloven med forskrifter, samt vilkår satt i tillatelse etter loven.

Massehåndtering

Planer og tiltak skal dokumentere massebalansen. Reguleringsplaner skal redegjøre for tiltak som reduserer terrengbearbeiding og masseforflytning, samt legge til rette for ombruk av masser i planområdet. Disse tiltakene sikres gjennom relevante bestemmelser i plandokumentene. Alle overskuddsmasser som ikke kan gjenbrukes regnes som næringsavfall og skal leveres godkjent deponi.

Støy, støv og annen forurensning

Ved all planlegging skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning i grunnen eller luft dokumenteres. Gjeldende statlige retningslinjer for håndtering av forurensning i arealplanlegging skal legges til grunn. Støvfølsom bebyggelse tillates ikke innenfor rød støvsone. I gul støvsone skal det planlegges tiltak som gir tilfredsstillende støynivå for støvfølsom bebyggelse.

Ved planlegging eller etablering av støyende virksomhet og tiltak skal det dokumenteres at grenseverdier for støy og støv for omkringliggende bebyggelse overholdes. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og retningslinje for behandling av luft i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn ved behandling plan- og byggesak.

Klimagassregnskap

Det skal utarbeides klimagassregnskap ved større reguleringsplaner samt oppføring og hovedombygging av boligblokk og yrkesbygning.

Med boligblokk menes alle boliger som ikke defineres som småhus. Et klimagassregnskap er grunnlag for at tiltakshaver gjør gode klimavurderinger i planleggingen, og vil være et utgangspunkt for å drøfte løsninger med kommunen og myndighetene. Klimagassregnskapet vil sikre at nødvendige vurderinger av hensynet til klima blir gjennomført.

Flom, skred, ras og annen naturfare

Alle tiltak skal ha tilfredsstillende sikkerhet etter PBL med forskrifter. Tiltak innenfor kartlagte aktsomhetsområder for naturfare kan ikke skje før de lokale forholdene er vurdert. Kommunen kan kreve grunnundersøkelser for tiltak under marin grense selv om området ligger utenfor kartlagte aktsomhetsområder.

Der kommunen ikke har utarbeidet egne temakart for naturfare skal NVEs aktsomhetskart legges til grunn. Mindre tiltak på bebygd eiendom, som normalt er unntatt søknadsplikt, kan gjennomføres uten søknad til kommunen selv om de ligger i aktsomhetsområde for naturfare



hvis ikke annet fremgår av kommuneplan eller reguleringsplan. Ved tilsyn skal tiltakshaver kunne dokumentere at sikkerheten er blitt vurdert.

§ 1-6. Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Ved all utbygging i nærhet til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkopping. All utbygging, både kommunal og privat, skal utføres i henhold til kommunens gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) og KS standard abonnementsvilkår for vann og avløp ved tidspunkt for utførelse.

Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse skal koble seg til kommunal avløpsledning jf. PBL §§ 27-2 og 30-6. Kravet gjelder ikke for fritidsbebyggelse uten avløp som krever utslippstillatelse etter forurensningsloven.

I områder med kommunal vanntilførsel tillates ikke basseng uten godkjent søknad.

Kravet om søknad i forbindelse med basseng er satt ut fra at rent vann er en begrenset ressurs i kommunen. Ved behandling av slike søknader skal vannansvarlig i kommunen skrive faglig uttalelse til saken.

Det skal tas særlig hensyn til infiltrasjonsarealer og nedstrømsarealer i plan- og byggesaker.

Ved tiltak lokalisert mindre enn 25 meter fra etablerte avløpsanlegg med infiltrasjon i grunnen, skal det vurderes om tiltaket kan påvirke grunnens evne til å rense avløpsvann. I områder med særlige interesser skal vurderingene også gjøres ved større avstander til nærmeste infiltrasjonsanlegg.

Heim kommune har ikke kapasitet til etablering av ordinære sprinkleranlegg i planperioden. Alternative anlegg må benyttes for bebyggelse med krav til denne typen slukkeanordninger. Brannkonsept skal vise at valgt alternativ gir tilfredsstillende brannsikkerhet. I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes.

Overvannshåndtering

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes for all utbygging. Der annen løsning velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett, dreneringssystem for offentlig vei eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag uten gitt tillatelse. Tilkobling til kommunalt ledningsnett skal utføres etter kommunens gjeldende VA-norm.

For å redusere risiko for overvannsflom skal naturlige flomveier sikres og om nødvendig forbedres. Ved beregning av vannmengde skal et klimapåslag på 40 prosent økt flomvannføring legges til grunn.

Dreneringsarbeider av natur skal ikke medføre risiko for at miljømål ikke blir nådd i vannforekomster nedstrøms som følge av redusert lavvannføring eller forurensning. Sumvirkning av inngrep i nedbørsfelt skal legges til grunn for vurderingen.

Blågrønn infrastruktur

Ved all planlegging skal blågrønn infrastruktur ivaretas og utvikles.

Blågrønn infrastruktur er naturbaserte løsninger som forebygger og reduserer skader ved flom, og er spesielt viktig i perioder med store mengder nedbør på kort tid. Kombinert med stier og turveier bidrar blågrønn infrastruktur også til å sikre naturverdier, naturopplevelser, rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet.



Vei

Ved all utbygging i områder for bebyggelse og anlegg skal Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn for veiplanlegging. Kravet gjelder ikke internveier i områder for fritidsbebyggelse.

Ved behandling av søknad om bruksendringer til boligformål skal veiens standard vurderes med hensyn til helårs fremkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.

For større samleveier gjelder dimensjoneringsklasse Sa1, for adkomstveger i boligfelt klasse A1. Kravet til stigningsprosent kan fravikes over kortere strekninger der terrenget tilsier det. I områder for fritidsbebyggelse skal det tilstrebes å oppnå tilsvarende standard.

Avfallshåndtering

Areal til renovasjonsløsninger skal løses på eget tomt eller fellesarealer avsatt til formålet.

Areal avsatt til avfallshåndtering bør legges i nærheten av offentlig vei og være lett tilgjengelig for henting av avfall. Avfallshåndtering bør ikke beslaglegge uteoppholdsareal eller infrastruktur. Der uteoppholdsareal blir beslaglagt bør erstatningsareal vurderes.

Generelt om parkering

Parkering skal løses på egen tomt eller fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,5 meter. Hvis nødvendig kan deler av parkeringsanlegget ha fri høyde 2,1 meter. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i BYA med 18 m² pr plass.

Parkering for boliger

I tettstedsområde for Kyrksæterøra skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. I øvrige områder skal det etableres minst 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse skal i hovedsak anlegges som garasje/carport. For denne type boligbebyggelse skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 4. boenhet for gjesteparkering, minst 2 biloppstillingsplasser.

Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader for hver boenhet.

For spesielle typer boliger, eksempelvis eldreboliger, kan kravet til parkeringsplasser fravikes. Kravet om minimum 1,5 biloppstillingsplasser kan fravikes der det planlegges mindre boenheter.

Parkering for fritidsboliger

Der parkering løses på egen tomt skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per fritidsbolig. Der parkering løses i felles parkeringsanlegg skal det etableres minst 1,5 plasser per fritidsbolig, med fremvisning av avtale om bruk av vei og parkering.

Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader for hver fritidsbolig.

Parkering for publikumsrettet næringsvirksomhet

Det skal etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA næringsareal, minst 3 biloppstillingsplasser.



Ved mindre anlegg skal 10 % av plassene være reservert for bevegelseshemmede, minst 1 plass. For publikumsbygg skal minst 2 plasser være reservert for bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen.

Parkering for øvrig næringsvirksomhet

Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for ansatte og bedriftens bilpark på egen eiendom.

Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader pr. 2 biler i bedriftens bilpark.

Gatelys

Ved all nyetablering og oppgradering/utskiftning av gatelys skal det monteres led-belysning. For gang- og sykkelveier skal gatelys med bevegelsessensor vurderes.

Energiløsninger

I alle reguleringsplaner for bebyggelse og større utbyggingsprosjekter skal mulighetene for bruk av fornybar energi, oppvarming, og/eller blågrønne løsninger for overvannshåndtering utredes. For boligbebyggelse skal nullutslippsløsninger vurderes.

Ved all planlegging av energikrevende næring og industri skal løsninger som nyttiggjør spillvarme og annen energi som normalt går tapt i produksjonen, utredes.

§ 1-7. Byggegrenser

Byggegrense mot vei

Tiltak skal plasseres minst 15 meter fra senterlinje på kommunal vei og gang- og sykkelvei/-sti, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Det kan tillates oppført skur til busstopp og søppelkasser, uavhengig av arealformål i plan, innenfor byggegrense mot kommunal vei og gang- og sykkelvei/-sti.

Langs fylkesvei eller europavei er byggegrensen satt av henholdsvis Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. Ved tiltak innenfor byggegrense langs fylkesvei eller europavei må de respektive myndigheter godkjenne tiltaket.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser eller frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet BRA eller BYA på over 50 m². Tiltak må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for vei eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien. Dette forutsetter at bygget plasseres med følgende avstand fra regulert veikant eller gjerdelinje:

- For plassering parallelt med veien: Minst 1,5 meter
- For plassering vinkelrett/vertikalt på vei: Minst 5 meter

Byggegrense mot jordbruksareal

Tiltak skal plasseres minst 30 meter fra jordbruksareal. Tiltak kan plasseres nærmere jordbruksareal i områder med eksisterende tettbebyggelse.

Byggegrense mot vann-, avløp- og fjernvarmeledninger og strømførende kabler

Tiltak skal plasseres minst fire meter fra vann-, avløp- og fjernvarmeledninger. Trasé for høgspenning jordkabel/luftlinje skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplan.

Byggegrense fra strømførende jordkabel/luftlinje skal fastsettes i samsvar med forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.



Byggegrense langs sjø

Tiltak på fastlandsområder og Valsøya skal plasseres utenfor byggegrense mot sjø vist i plankartet til kommuneplanens arealdel. Innenfor denne byggegrensen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak enn de som er beskrevet i avsnittet «Unntak fra byggegrenser» er ikke tillatt innenfor byggegrensen. I øvrige deler av kommunen gjelder det generelle forbudet i PBL § 1-8. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense er vist i gjeldende reguleringsplan.

Byggegrense langs vassdrag

Tiltak og rundballer skal plasseres minst 50 meter fra vassdrag. For Sjøa og Haugaelva på Kyrksæterøra betegner friluftsmållet byggegrensen mot vassdragene.

Opparbeidede lagerplasser for rundballer, uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere vassdrag enn 50 meter.

Unntak fra byggegrenser

Der tiltaket ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, kultur- eller naturverdier tillates følgende innenfor byggegrenser langs sjø og vassdrag:

- Ikke søknadspliktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
- Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Offentlige tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som fremmer friluftsliv og kulturell aktivitet.
- Anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder.
- Tiltak som fremmer friluftsliv og allmenhetens tilgang til strandsonen.
- Nødvendige tiltak for landbruket (krav til landbruksfaglig behovsvurdering).
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- Fradeling av allerede bebygd areal for naust.
- Bygging av naust i områder avsatt til formålet i plan.
- Gjenoppbygging av tidligere godkjent naust etter skade som følge av akutte hendelser eller rivning.

Fradeling av allerede bebygd areal for naust skal klarlegge eksisterende rettighet knyttet til arealet. Det skal søkes om fradeling på vanlig måte og eier skal dokumentere rettighet i søknaden.

I byggeforbudssoner tillates etablering av mindre avløpsanlegg under følgende forutsetninger:

- Etableringen medfører ikke negative konsekvenser for planformålet.
- Etableringen påvirker ikke hensikten med byggeforbudssonen.
- Anlegget ligger i hovedsak under bakken.
- Anleggsdeler i dagen skjules på en naturlig måte.
- Byggeprosessen påvirker ikke et større område enn det som er strengt nødvendig.
- Anlegget plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.
- Anlegget, herunder tilhørende overflateplanering og vegetasjonsetablering, påvirker ikke allmenhetens interesser på en negativ måte.
- Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
- Viktig landskap, biologisk mangfold og kulturminner blir ikke berørt.



§ 1-8. Funksjonskrav

Universell utforming

Ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner skal det gjøres rede for universell utforming. For bebyggelse skal det utarbeides bestemmelser som ivaretar universell utforming, også for utearealer.

Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med god adkomst til alle bygninger, 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.

Minst 50 prosent av nye boenheter bør ha alle hovedfunksjoner i første etasje. Boenheter i høyere etasjer kan også anses som universelt utformet hvis de har heis.

Uteoppholdsareal

I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle, hele året. Det skal påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres med mindre det skaffes en fullgod erstatning.

I byggeområder med boligformål skal det på hver tomt settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Ikke overbygd del av terrasse og takterrasse kan regnes som uteoppholdsareal. Bebygd areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (lydnivå over 55 dB(A)), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke være med i beregning av uteoppholdsareal.

Kravet til uteoppholdsareal kan fravikes i områder avsatt til sentrumsbebyggelse hvis tilfredsstillende anlegg ligger i nærheten.

Lekeplasser

I alle byggeområder med boligformål skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, fremherskende vindretninger og annen helsefare.

Lekeplassene skal ferdigstilles før brukstillatelse for første boenhet gis.

Ved planlegging av boligfelt skal det settes av minimum 250 m² til lekeplass. For hver boenhet skal det legges til 50m² til lekeplass og/eller andre friområder.

Kravet til lekeplasser kan fravikes i områder avsatt til sentrumsbebyggelse hvis tilfredsstillende anlegg ligger i nærheten.

Lekeplassene bør plasseres sentralt i planområdet og ha tilnærmet lik avstand fra alle boenheter. De bør differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5 m² pr. boenhet
- Nærlekeplasser for barn 5-13 år, minst 10 m² pr. boenhet
- Strøkslekeplasser for barn og ungdom 10 år og eldre, minst 10 m² pr. boenhet



§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2-1. Sentrumsbebyggelse

Eksisterende og framtidige områder hvor det tillates sentrumsbebyggelse. Innenfor disse områdene tillates konsentrert boligbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, konsentrert næringsbebyggelse og idrettsanlegg.

Vesentlig arbeid eller tiltak som omfatter 2 frittliggende enheter eller flere, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan.

Næring eller offentlig og privat tjenesteytelse skal opprettholdes som bruksformål på gateplan i kvartalet Øragata (begge sider av veien) - Hasselveien – Kringleveien – Prinsengata.

§ 2-2. Områder for boligbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende boenheter uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye boliger som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 40 % BYA for den enkelte tomt.
- Tomtestørrelser for eneboliger innenfor tettbygde områder skal ikke overstige 1 daa.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset.
- Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.
- Det gis ikke dispensasjon for bruksendring til fritidsformål.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder. Begrensninger for antall frittliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Det kan tillates flere boenheter og større utnyttelsesgrad av tomten for boligsosiale tiltak.

§ 2-3. Områder for fritidsbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende fritidsboliger uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye fritidsboliger som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 40 % BYA for den enkelte tomt.
- Maks BRA for den enkelte tomt er 150 m², inkludert anneks og garasje.
- Maks BYA for den enkelte tomt er 200 m² inkludert anneks, parkeringsareal og terrasse som ligger høyere enn 0,5 meter over terreng.
- Tomtestørrelser for fritidsboliger skal ikke overstige 1 daa.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn fritidsboligen.
- Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.



Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder. Begrensninger for antall frittliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Et anneks er beregnet på beboelse, men kan ikke innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet.

§ 2-4. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Vindkraft

Utbygging av vindkraft skal skje i henhold til konsesjon gitt etter energiloven. Det gis ikke tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdene.

Naust

Områder rundt naust skal være åpne for fri ferdsel. Naust skal ikke medføre vesentlig privatisering av strandsonen. Ved plassering skal det tas hensyn til turveier, grøntområde osv. I områder avsatt til formålet kan naust utformet i henhold til gjeldende bestemmelser og retningslinjer i plan tillates ved søknad, selv om tiltaket ligger innenfor byggegrense langs sjø.

For naust som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:

- Oppføres i én etasje med lokalisering i strandkanten.
- Grunnflate på maks 40 m² BRA.
- Mønehøyde maks 3,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- Samlet dagslysflate for vinduer skal ikke overstige 3 prosent av BRA.
- Bruksendring til fritidsbolig eller bolig tillates ikke.
- Tillates ikke isolert og innvendig kledd.
- Platting rundt naust tillates ikke.
- Reflekterende takmateriale skal ikke benyttes.
- Naust skal ha åpning mot sjøen for å dra båt ut og inn av naustet.
- Terreng foran naust skal være egnet til å dra båt ut og inn av naustet.

Naustrekkene bør brytes opp, og grupper av sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 3 naust. Tomt til enkeltnaust bør ikke overstige 80m². Forholdet lengde/bredde for enkeltnaust bør være i området 1,5 – 2,0.

Småbåthavn

Alle småbåthavner skal ha tilstrekkelig bakareal og avfallsplan. Småbåthavner med slipp eller kran skal ha tilstrekkelig areal for å sikkert klargjøre et mindre antall båter, og kunne snu kjøretøy med båthenger. Der det er båtopptrekk, oppstillingsplasser og/eller spyleplasser skal det utarbeides løsning som hindrer forurensning av grunn, sjø og/eller vassdrag. Det skal utarbeides reguleringsplan for etablering av nye småbåthavner, eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende.

Med «vesentlig utvidelse» menes mer enn 10 nye båtplasser. Ved etablering av småbåthavn skal det utarbeides plan for avfallshåndtering. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.



§ 2-5. Områder for råstoffutvinning

Det kan ikke finne sted ny eller utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser uten at området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak og/eller deponi.

§ 2-6. Områder for næringsbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende bygninger uten reguleringsplan. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken.

Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere. Næringsområder med dårlig tilgjengelighet for fotgjengere skal forbeholdes entreprenør-, lager- og industrivirksomheter som generer mye trafikk.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Begrensninger for antall frittliggende bygninger uten reguleringsplan gjelder for hvert enkelt næringsområde. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

§ 2-7. Områder for fritids- og turismeformål

I alle bebygde områder tillates mindre tiltak for nødvendig drift uten reguleringsplan. Ved vesentlig utbygging eller utvidelse av driften skal området inngå i reguleringsplan. Det skal utarbeides reguleringsplan ved etablering av nye anlegg for fritids- og turismeformål. Der campingplasser anlegges på dyrkamark skal det i reguleringsplanen framgå hvordan området kan tilbakeføres til landbruksproduksjon ved opphør.

For campingplasser som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:

- Varig bebyggelse kan oppføres i maksimalt 1 etasje, med maks mønehøyde 6 m.
- Fortelt i tre skal ikke ha være større enn 22 m² BYA. Bredden kan være inntil 3,5 m og lengden tilsvarende vognens lengde uten drag. Forteltet skal ikke overstige campingvognens høyde, men mønespiss kan være inntil 0,5 m høyere.
- Isolasjon i fortelt i tre kan ikke være brennbar.
- Platting utenfor fortelt i tre tillates bygd på inntil 15 m² BYA, med inntil 2,5 m bredde fra fortelt. Plattingen tillates inngjerdet med sprossegjerde inntil 90 cm høyt.
- Tett levegg tillates bygd ved den enkelte vognplass med inntil 1,8 m høyde og 5 m lengde.
- Fortelt og plattinger skal kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget.
- Dersom campingvogn fjernes fra spikerteltet, skal bakveggen påføres et element som i materialer og farge tilsvarer det øvrige spikerteltet.
- Utforming og fargevalg skal harmonisere med campingvognene og bebyggelsen på stedet, og skal godkjennes av campingplassseier.
- Grunnmur eller nedgravde pilarer tillates ikke.
- Det tillates ikke innlagt vann i vogn eller spikertelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg.

Fritids- og turistformål er utleiehytter, campingplasser og lignende. Utleiehytter omfatter utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer, jf. T-1490. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.



§ 2-8. Områder for idrettsanlegg

Ved alle eksisterende idrettsanlegg tillates mindre tiltak som fremmer formålet uten reguleringsplan. Ved etablering av nytt eller vesentlig utvidelse av eksisterende idrettsanlegg med tilhørende infrastruktur, skal området inngå i reguleringsplan.

Støysonekart må utarbeides ved etablering av motorsportanlegg, skytebane og annen støyende idrettsaktivitet. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

§ 2-9. Områder for offentlig og privat tjenesteyting

Ved alle eksisterende områder for tjenesteyting tillates mindre tiltak uten reguleringsplan. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken.

Tjenesteyting er bygninger for teknisk infrastruktur, forsamlingslokaler, kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, offentlig administrasjon m.m.

§ 2-10. Grav- og urnelund

Alle tiltak som er nødvendige for drift av gravplasser og urnelund, samt tilrettelegging for publikum er i tråd med formålet. Dette inkluderer tilstrekkelig med parkeringsarealer. Ved etablering av ny grav- og urnelund skal området inngå i reguleringsplan.

§ 2-11. Kombinerte bolig- og fritidsbebyggelse

I Gjengstø boligfelt vil det være kombinert bolig og fritidsbebyggelse.

I området tillates fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende bolig- eller fritidsboliger uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye bolig- eller fritidsboliger som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 40 % BYA for den enkelte tomt.
- Tomtestørrelser skal ikke overstige 1 daa.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn hovedhuset.
- Ved søknad om oppføring av bolig eller fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.

For øvrig gjelder generelle bestemmelser for enten bolig eller fritidsbolig etter hva som blir søkt om i den enkelte sak.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder. Begrensninger for antall frittliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan om dette anses nødvendig.

Et anneks er beregnet på beboelse, men kan ikke innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet.



§ 3. Samferdsel og teknisk infrastruktur

Nåværende og fremtidige områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er vist i plankartet. Det skal utarbeides reguleringsplan i alle fremtidige områder satt av til formålet.

§ 3-1. Havneområde

I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan.

Ved etablering av nye havner, eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det legges opp til at fartøy kan tilkobles landstrøm.

§ 4. Grønnstruktur

Det skal prioriteres å bevare og videreutvikle eksisterende grønnstruktur med sammenhengende korridorer mellom bolig- og sentrumsområder, samt langs vassdrag. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal ivaretas.

§ 4-1. Friområder som viser statlig sikra friluftsområder

Områder som forvaltes i tråd med DNs handbok (30-2011) Forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder. Dette omfatter:

- [Stamnesøya og Ytterøya friluftslivsområde](#)
- [Magerøya friluftslivsområde](#) og «[fristrand](#)»
- [Røstøya friluftslivsområde](#)
- [Knarrbukta friluftslivsområde](#)

§ 5. Landbruks-, natur- og friluftsmål

Områder hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring og enkel tilrettelegging åpen for allmennheten er tillatt. Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til andre formål er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Alternativ plassering av skal vurderes dersom dyrka jord kan bli berørt av et tiltak tilknyttet stedbunden næring. Det skal være høy terskel for å bygge ned dyrka jord hvis det finnes tilfredsstillende alternativer. Ved søknad etter PBL skal det foreligge landbruksfaglig uttalelse med behovsvurderinger.

Oppføring av midlertidige konstruksjoner (gapahuk, gamme, lavvo, etc.) kan tillates ved søknad såfremt den er åpen og tilgjengelig for allmenheten. Midlertidige konstruksjoner skal bestå av stedegne materialer og enkelt demonteres etter endt bruk. Terrenginngrep, støpt grunnmur eller annen fundamentering tillates ikke.

Følgende anses å være i tråd med begrepet «stedbunden næring» og kan tillates ved søknad:

- Skogshytte/hvilebu på maks 15 m² BYA dersom det påvises behov for skogsdrift eller gjeting av husdyr.
- Permanent jakttårn eller posteringsbu på inntil 3 m² BYA. Overkant gulv for jakttårn skal ikke være mer enn 4 meter over bakken.

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal



være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Jakt og skogsdrift til eget bruk inngår i denne bestemmelsen i begrepet «stedbunden næring».

Driftsbygninger som ikke lenger nyttes til opprinnelig formål bør kunne tas i bruk på rasjonell måte til andre formål. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig drift av gardsbruk oppnås. Dette for å kunne ta vare på det landskapspreget som eksisterende gardsbebyggelse gir.

§ 5-1. Seterbebyggelse

I områder med seterbebyggelse er det tillatt å gjenoppføre tidligere bebyggelse, med følgende krav:

- Plassering skal være på eksisterende tufter og utforming skal samsvare med fremviste fotografier av tidligere bebyggelse.
- Ytterveggene skal være av stående panel eller tømmer, eller en kombinasjon av disse.
- Vindusflatene skal være oppdelt.
- Platting, gelender og utkragede bygningsdeler tillates ikke.
- Setervollene tillates ikke tilplantet.
- Kulturlandskapet bør vedlikeholdes.
- Seterbebyggelse kan ikke fradeles.
- Øvrig ny bebyggelse i området skal skje adskilt fra den opprinnelige seterbebyggelsen. Det skal tas hensyn til opprinnelig bebyggelse i utforming og plassering.

§ 5-2. Spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF

Følgende lokaliseringskriterier må oppfylles for at kommunen skal gi tillatelse til tiltak tilhørende eksisterende bolig- og næringsbebyggelse, samt tillatelse til etablering av ny bolig- og næringsbebyggelse, i LNF-områder:

- Utslippstillatelse, dokumentert tilfredsstillende vannkilde og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
- Ved oppføring av ny bolig i LNF-områder skal det dokumenteres sikker skolevei. Der det ikke er gangavstand til skolen skal det dokumenteres sikker vei til nærmeste bussholdeplass eller annen etablert ordning for skoleskyss.
- Bebyggelse, med tilhørende adkomstvei, skal ikke ligge på dyrka mark, større sammenhengende områder med dyrkbar mark, eller på annen måte medføre driftsmessige ulemper for landbruket.
- Ny adkomstvei skal ikke overstige 200 meter.
- Bebyggelse skal ikke få en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse.
- Utnyttelsesgraden settes til maks 40 % BYA for den enkelte tomt.
- Ingen bebyggelse tillates etablert i friluft-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi.
- Det skal innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten før det gis tillatelse til tiltak på ubebygde eiendom, herunder også søknad om fradeling.
- Tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende regelverk skal dokumenteres. Ingen tiltak er tillatt i registrerte aktsomhetsområder for naturfare, med mindre tilfredsstillende sikkerhet kan dokumenteres.
- Bebyggelse skal plasseres i lovlig avstand fra offentlig vei, teknisk infrastruktur og øvrige byggegrensler fastsatt i plan.



- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra innsjøer og vassdrag. Adkomstvei kan ligge nærmere innsjøer og vassdrag.
- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 30 meter fra driftsbygning i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner. Adkomstvei kan ligge nærmere driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner.

Mindre tilbygg og nybygg på bebygd eiendom som iht. PBL § 20-5 ikke er søknadspliktig, kan oppføres uten søknad hvis de ikke strider mot lokaliseringkriteriene. Søknadspliktige tiltak på bebygd eiendom kan tillates uten dispensasjonsbehandling hvis tiltaket ikke strider mot lokaliseringkriteriene.

Ved behandling av dispensasjon fra LNF for ny bebyggelse skal det legges særlig vekt på bosettingshensyn og lokaliseringkriteriene. Ved søknad om fradeling bør planlagt plassering av fremtidig bebyggelse og adkomst vises på situasjonsplan. Nye boligeiendommer bør ikke overstige 1 daa. Det kan tillates nye boligeiendommer inntil 2 daa. der arronderingsmessige hensyn tilsier det.

Ny bolig- og næringsbebyggelse bør plasseres i nærheten av eksisterende teknisk infrastruktur og etablerte lokalsamfunn. Adkomst til ny bolig- og næringsbebyggelse bør lokaliseres til eksisterende lovlige avkjørsler fra offentlig veg.

Med næringsbebyggelse menes det her etablering av næringsvirksomhet som tilleggsnæring til tradisjonelt landbruk. Eksempelvis utleiehytter eller matservering. For etablering av denne type næringsvirksomhet kan eksisterende driftsveger i landbruket oppgraderes til bilveg, ved søknad.

Leilighetsbygg og rekkehus kan ikke etableres i LNF-områder uten reguleringsplan. Dette ut fra at denne typen bebyggelse har flere boenheter (3+) og ofte bryter med den karakter (skala) og det omfang som er ønskelig i LNF-områder.

Særskilte bestemmelser for nye livsstilseiendommer inntil 5 daa.

For fradeling av eiendommer inntil 5 daa., med hensikt å etablere livsstilseiendommer, skal det først utarbeides en reguleringsplan. Kommunestyret skal innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for slike reguleringsplaner. Det skal settes vilkår om boplikt ved behandling av konsesjon.

Slike eiendommer bør ikke lokaliseres i områder hvor landbruket kan få utfordringer med å drifte nødvendig areal til fôrproduksjon. Lokaliseringkriteriene for boligbebyggelse i LNF-områder skal være utgangspunkt for utvelgelse av areal til denne type bebyggelse. I reguleringsplan skal dyrka og dyrkbar mark ligge som LNF-formål, boligbebyggelsen skal ha boligformål.

§ 5-3. Spredt fritidsbebyggelse i LNF

Følgende lokaliseringkriterier må oppfylles for at kommunen skal gi tillatelse til tiltak tilhørende eksisterende fritidsbebyggelse, samt tillatelse til etablering av ny fritidsbebyggelse, i LNF-områder:

- Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i nærheten av eksisterende teknisk infrastruktur.
- Ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres til eksisterende lovlige avkjørsler fra offentlig veg.
- Ny adkomstvei skal ikke overstige 200 meter.
- Utslippstillatelse, dokumentert tilfredsstillende vannkilde og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
- Bebyggelse skal plasseres i lovlig avstand fra offentlig veg.



- Nye fritidseiendommer skal ikke overstige 1 daa.
- Utnyttelsesgraden settes til maks 40 % BYA for den enkelte tomt.
- Bebyggelse skal ikke ligge på dyrka eller dyrkbar mark.
- Bebyggelse skal ikke få en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse.
- Ingen bebyggelse tillates etablert i friluft-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi.
- Tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende regelverk skal dokumenteres.
- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra innsjøer og vassdrag, driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner. Adkomstvei kan ligge nærmere innsjøer og vassdrag, driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner.

Mindre tilbygg og nybygg på bebygd eiendom som iht. PBL § 20-5 ikke er søknadspliktig, kan oppføres uten søknad hvis de ikke strider mot lokaliseringskriteriene. Søknadspliktige tiltak på bebygd eiendom kan tillates uten dispensasjonsbehandling hvis tiltaket ikke strider mot lokaliseringskriteriene.

Ved behandling av dispensasjon fra LNF for ny fritidsbebyggelse skal det legges særlig vekt på lokaliseringskriteriene. Ved søknad om fradeling bør planlagt plassering av fremtidig bebyggelse og adkomst vises på situasjonsplan. Ny fritidsbebyggelse bør lokaliseres i nærheten av etablerte områder for fritidsbebyggelse.

Særskilte bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse med enkel standard

Søknad om fritidsbebyggelse med enkel standard* kan tillates selv om søknaden ikke oppfyller alle lokaliseringskriteriene for adkomst og infrastruktur. I tillegg til ovennevnte lokaliseringskriterier, gjelder følgende kriterier for fritidsbebyggelse med enkel standard:

- Øvrige byggegrenser i kommuneplanen.
- Ny adkomstvei skal ikke etableres.
- Ny fritidsbebyggelse skal ikke være over 70 m² BRA.
- Samlet BRA på eiendommen skal ikke overstige 90 m² BRA.
- Ny fritidseiendom skal ikke være større enn 500 m².
- Ny bebyggelse skal lokaliseres i områder med lignende bebyggelse.
- Begrensninger på motorferdsel i utmark gjelder.

*Med «enkel standard» menes det at eiendommen ikke skal ha innlagt vann, avløp eller strøm.

§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

§ 6-1. Generelle bestemmelser for sjøområder

Alle tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven, og eventuelt forurensningsloven. Ved tiltak i sjø skal kulturminnemyndigheten uttale seg om eventuelle undersjøiske kulturminner, med mindre forholdet til kulturminner er avklart gjennom reguleringsplan.

Tiltak og inngrep kan ikke være i konflikt med fiskeriinteresser eller forringe områdetets kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.



§ 6-2. Farled

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for større fartøy som ferdes på sjøen er ikke tillatt, uavhengig av arealformål i plan.

§ 6-3. Ferdsel

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for fritidsbåter som ferdes på sjøen er ikke tillatt.

§ 6-4. Område for fiske

Kun aktiviteter som er legger til rette for bruk av området til fiskeformål er tillatt. Det skal tas hensyn til eksisterende infrastruktur på bunn som kabler, fortøyninger o.l. ved alle aktiviteter.

§ 6-5. Akvakultur

Områder for akvakultur viser alle lokasjoner hvor det er gitt konsesjon for akvakultur. Alle søknader om nyanlegg eller vesentlig endring av eksisterende anlegg må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling.

Alle nye akvakulturanlegg i sjø som etableres skal tilknyttes landstrøm. Dette gjelder også eksisterende anlegg som gjennomgår ny ordinær konsesjonsbehandling.

Akvakultur omfatter alle typer oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende. Det forutsettes at anleggene sine opphalertau skal trekkes inn til anlegget sine rammefortøyninger og at fortøyingsblåser skal være trukket nærmest mulig inn til anlegget. Dette av hensyn til generell ferdsel og sikkerhet, samt for å redusere arealet som anleggene legger beslag på.

§ 6-6. Småbåthavn

Marina og bølgedempende tiltak kan tillates. Hvis tiltak i sjø bare innebærer reversible tiltak, som for eksempel flytende bølgedemper eller mudring for vedlikehold, er dette tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Dette forutsetter at forholdet til annet lovverk er ivaretatt. Det skal utarbeides reguleringsplan hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak som for eksempel molo med steinmasser eller ny mudring i sjø.

For nye småbåthavner, og vesentlig utvidelse av eksisterende småbåthavner, skal det utarbeides reguleringsplan. I alle småbåthavner skal det være minst 2 gjesteplasser for allmenn benyttelse. Disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige. Det er anledning til å kreve avgift for disse plassene når oppholdet er av lenger varighet enn 2 timer. Avgiften kan ikke overstige gjennomsnittlig avgift for gjestehavner i landet for øvrig.

Ved etablering av nye småbåthavner, eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det legges opp til at fartøy kan tilkobles landstrøm, minimum ved en av gjesteplassene.

Med «vesentlig utvidelse» menes mer enn 10 nye båtplasser. Ved etablering av småbåthavn skal det utarbeides plan for avfallshåndtering. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

§ 6-7. Havneområde i sjø

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for manøvrering av fartøy som skal legge til havn er ikke tillatt.



§ 6-8. Naturområde i sjø

Ingen tiltak etter PBL er tillatt i naturområder i sjø.

§ 6-9. Friluftsområde i sjø

Tiltak som legger til rette for friluftsliv og allmenhetens bruk av området kan tillates. Tiltak og aktiviteter som kan forringe området verdi for friluftslivet er ikke tillatt.

§ 6-10. Drikkevann

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften.

§ 7. Hensynssoner

§ 7-1. Sikringssone drikkevannskilde – bestemmelser gjeldende for alle sikringssoner drikkevann herunder nedbørsfelt til Svanemsvatnet, Rennsjøen og Bjørnavatnet

Drikkevannet i Heim skal ha høy kvalitet. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor sikringssonen.

Kommunens saksbehandling og tilsyn:

- Ingen tiltak er tillatt uten søknad. Ved alle tiltak skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier og Mattilsynet før kommunen kan gi tillatelse til tiltaket. Innenfor sikringssonen kan det eksistere privatrettslige klausuleringsavtaler mellom det enkelte vannverk og grunneierne i området. Det er det enkelte vannverks plikt til å følge opp disse avtalene, og bekjentgjøre overfor kommunen hvis omsøkte tiltak ligger innenfor slik klausulert område i sin uttalelse.
- Områdene innenfor sikringssoner drikkevann bør prioriteres for tilskuddsordninger som er egnet til å bidra til redusert forurensningsfare og bedret vannmiljø.
- I sikringssonen skal kommunen utføre økt grad av tilsyn i medhold av PBL, forurensningsloven og landbrukslovgivningen.

Oljeprodukter og kjemikalier:

- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensning av drikkevannet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensning.
- Innenfor sikringssonen er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker.

Der det er inngått privatrettslige klausuleringsavtaler med grunneier, og de privatrettslige avtalene er strengere enn bestemmelsene i kommuneplan, gjelder bestemmelsene i disse avtalene framfor bestemmelsene i kommuneplan.

Særskilte bestemmelser gjeldende i sikringssonene Fjærli, Langvatnet, Setervatnet, Otnesvatnet, Vennastranda (og Stormorrvatnet om det bygges ut som vannkilde)

Lagring av drivstoff:



- Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn 40 liter drivstoff per eiendom innenfor sikringssonen.

Landbruksaktivitet:

- Det tillates ikke nydyrking innenfor sikringssonen
- Det er ikke tillatt med bruk av plantevernmidler innenfor sikringssonen
- Det gis ikke tilskudd til skoggjødsling innenfor sikringssonen.
- Alle skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden skal gjennomføres i henhold til kravpunkt vedrørende vannbeskyttelse i Norsk PEFC skogstandard. Kravet til lagring av drivstoff økes fra minimum 50 meter til minimum 100 meter fra drikkevannskilden og inkluderer også vassdrag som har avrenning direkte til vannkilden.
- Skogeier eller den som handler på skogeier sin vegne, skal melde fra om planlagte skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden. Denne meldingen skal være kommunen i hende så tidlig som mulig, og senest 1 måned før iverksetting av planlagte tiltak. Meldingen skal inneholde dokumentasjon som gir kommunen grunnlag for å vurdere om det er tatt tilstrekkelige hensyn, jf. Norsk PEFC skogstandard, som ivaretar drikkevannshensynet. Kommunen vil med bakgrunn i meldingen drive veiledning og vurdere om det i særskilte tilfeller skal gjennomføres forebyggende tiltak. Forebyggende tiltak kan være etablering av fangdammer/sedimenteringsbasseng e.l.

Motorferdsel:

- Uten særskilt tillatelse er det forbudt å bruke motorfartøy på vannkilden, også på islagt vann. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder også på vann som har direkte avrenning til drikkevannskilden og som ligger innenfor sikringssonen.
- Der det er gitt tillatelse til motorisert ferdsel med snøskuter, tillates det rundt kilden kun strengt nødvendig kjøring langs skogsvei eller annen trasé godkjent av kommunen.
- Adkomstvei innenfor sikringssonen til kilden sperres med bom, og kun strengt nødvendig kjøring i landbrukssammenheng tillates for grunneier(e) og kommunen selv med tyngre kjøretøy. Slik transport skal meldes til vannverkseier før den igangsettes.

Bestemmelser for bebyggelse:

- Det tillates ikke nybygg eller utvidelse av boliger, fritidsboliger, næringsbygg eller landbruksaktivitet som gir økt aktivitet i sikringssonen.
- Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann.
- Det tillates ikke etablering av spredt avløp innenfor sikringssonen, og det gis ikke utslippstillatelser innenfor sikringssonen.

Restriksjoner innenfor 100 meter fra vannkant til drikkevannskilden – gjelder også på islagt vann:

- Parkering forbudt
- Forbud mot camping/telting
- Forbud mot sportsstevner eller andre arrangementer
- Forbud mot tilrettelegging for nye grillplasser
- Fritidsboliger som ligger innenfor 100 meter fra vannkilden skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller annen løsning godkjent av kommunen.

Restriksjoner innenfor 50 meter fra vannkant til drikkevannskilden– gjelder også på islagt vann:

- Hund skal holdes i bånd
- Avføring fra hund skal samles opp og bringes ut av området
- Rideforbud og forbud mot kjøring med hest og vogn

Bading og vannsport:



- Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt i vannkilden.

Særskilte bestemmelser for sikringszone Rovatnet

Lagring av drivstoff:

- Det er forbudt å lagre drivstoff i nedgravde tanker. Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn 3500 liter drivstoff per eiendom innenfor sikringssonen. Tanker skal være lett tilgjengelige for inspeksjon. Alle lagringstanker over 40 liter skal plasseres slik at lekkasjer fanges opp i tett kar som er dimensjonert slik at det kan fange opp alt innhold i lagringstanken.

Landbruksaktivitet:

- Nydyrking i sikringssonen kan tillates. En risikovurdering gjennomført/godkjent av vannverkseier må fastslå at nydyrkingen gjennom avbøtende eller kompenserende tiltak ikke vil få vesentlige negative virkninger på vannkvaliteten på lang sikt, og at risiko for akutt forurensning ikke økes vesentlig. Avbøtende tiltak som kan iverksettes er for eksempel krav om håndtering av avrenning, etablering av fangdammer e.l.
- Det er ikke tillatt å lukke bekkeløp i forbindelse med nydyrking.
- Det er ikke tillatt med bruk av plantevernmidler nærmere enn 10 meter fra vassdrag.
- Gjødsling kan gjennomføres i henhold til landbrukslovgivningen, herunder forskrift om organisk gjødsel.
- Det gis ikke tilskudd til skoggjødsling innenfor sikringssonen.
- Alle skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden skal gjennomføres i henhold til kravpunkt vedrørende vannbeskyttelse i Norsk PEFC skogstandard. Kravet til lagring av drivstoff økes fra minimum 50 meter til minimum 100 meter fra drikkevannskilden og inkluderer også vassdrag som har avrenning direkte til vannkilden.
- Skogeier eller den som handler på skogeier sin vegne, skal melde fra om planlagte skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden. Denne meldingen skal være kommunen i hende så tidlig som mulig, og senest 1 måned før iverksetting av planlagte tiltak. Meldingen skal inneholde dokumentasjon som gir kommunen grunnlag for å vurdere om det er tatt tilstrekkelige hensyn, jf. Norsk PEFC skogstandard, som ivaretar drikkevannshensynet. Kommunen vil med bakgrunn i meldingen drive veiledning og vurdere om det i særskilte tilfeller skal gjennomføres forebyggende tiltak. Forebyggende tiltak kan være etablering av fangdammer/sedimenteringsbasseng e.l.

Motorferdsel:

- Det er ikke tillatt å benytte kjøretøy over ATV størrelse på islagt drikkevannskilde eller innsjø innenfor sikringssonen med direkte avrenning til drikkevannskilden.

Bestemmelser for bebyggelse:

- Det kan tillates etablering av ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor sikringssonen. En risikovurdering gjennomført/godkjent av vannverkseier må fastslå at bebyggelsen gjennom avbøtende eller kompenserende tiltak ikke vil få vesentlige negative virkninger på vannkvalitet på lang sikt, og at risiko for akutt forurensning ikke økes vesentlig. Risikovurderingen skal omfatte hele livsløpet til tiltaket, herunder byggeperiode, drift og avvikling.
- I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en egen HMS-plan som beskriver rutiner og tiltak som forhindrer eventuelle utslipp og avrenning av olje og annen forurensning under byggeperioden.
- Vilkår for byggetillatelse skal være at overvann fra eiendommen infiltreres på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til egen eiendom, og at det ikke tillates overvann



punktutslipp direkte til vannkilden eller vassdrag som drenerer direkte til drikkevannskilden.

- Utslipp fra bebyggelse skal føres til godkjent utslippsløsning som ikke gir bakterieutslipp til drikkevannskilden. Det skal settes vilkår om at eiendommen tilknyttes kommunalt avløpsanlegg der det er etablert i området, eller hvis det etableres på et senere tidspunkt. Utslippsløsning skal være på plass før brukstillatelse gis. Godkjenning av avløpsløsninger skal være i henhold til avløpsplan for Rovatnet.

For nye/endrede landbruksbygninger:

- Det skal opparbeides tilfredsstillende areal for lagring av rundball både til nytt og gammelt fjøs, jf. retningslinjene for slik lagring i kommuneplanens arealdel og landbrukslovgivningen.
- Håndtering og lagring av organisk gjødsel skal skje i henhold til gjødsselforskriften og øvrig landbrukslovgivning. Pumping av gjødsel skal utføres på en slik måte at avrenning til bekk vassdrag hindres.
- Vegetasjon langs eksisterende vassdrag skal opprettholdes i henhold til vannressursloven, PBL, landbrukslovgivningen og øvrige bestemmelser i kommuneplanen.

§ 7-2. Hensynssone kulturmiljø

I hensynssoner for viktige kulturverdier og kulturmiljø skal områdets særpregede miljø søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene blir ivaretatt.

§ 7-3. Områder båndlagt etter naturvernloven

Områder som er båndlagt etter naturvernloven hvor inngrep som strider med forskrift for området ikke er tillatt. I Heim kommune omfatter dette:

- Vinnstormyra naturreservat
- Røstøya naturreservat
- Rennsjølia naturreservat
- Grønkjølen naturreservat
- Stokkjølen naturreservat
- Reitvågen naturreservat
- Rødmyra naturreservat
- Kallset naturreservat

§ 7-4. Områder båndlagt etter kulturminneloven

Tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme automatisk fredede kulturminner er ikke tillatt uten gitt tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

§ 7-5. Faresone høyspenning

Ved etablering av bygninger eller uteområder beregnet for varig opphold innenfor faresone høyspenning skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering eller utvidelse av høyspentanlegg/transformatorstasjoner i nærheten av eksisterende



bebyggelse eller uteområder beregnet for varig opphold. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 7-6. Hensynssone kvikkleire

I hensynssone for kvikkleire er ingen tiltak etter PBL tillatt uten søknad. Dette innebærer også alle tiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, jf. PBL § 20-5. Ved søknad skal sikkerhet mot kvikkleireskred dokumenteres.

§ 7-7. Hensynssone støy

Både gul og rød støysone er inkludert i hensynssone for støy. For tiltak som berøres av hensynssone for støy henvises det til § 1-5 underpunkt *Støy, støv og annen forurensning*.



Oversikt over reguleringsplaner i Heim kommune

Følgende reguleringsplaner er vist med detaljeringszone i kommuneplanens arealdel:

PlanID	Plannavn
16122001004	Asplisetra Dyrbendlivatnet (2001)
16122009002	Avlesbugen
16122016004	Aqua Gen AS
50112019002	Alstad pukk
50122009003	Berdal (2001)
157119960002	Røe industriområde
157120030001	Betna
157120040002	Stokkjølen steinbrudd
157120040003	Furukammen boligfelt
157120040005	Halsa motorsportsenter
157120040007	Gjengstøbugta hytteområde
157120040010	Strand hytteområde
157120040011	Strandvågen 39/2
157120050002	Boligområde Henna
157120060002	Stokke 120/15
157120070002	Englia 115/1
157120070003	Engdal hyttefelt 126/2
157120070005	Valsøya 109/6
157120070006	Fossdalen
157120080001	Reiselivsanlegg på 114/103 i Valsøybotn
157120080002	Enerhaugen hyttefelt - Henna
157120080004	Konferansesenter på deler av 117/3 i Halsvika
157120080006	Geilneset 17/5
157120090001	Valsøytunet
157120090002	Hytteområde på 18/1 - Smørøyet
157120090004	Rodal Småbåthavn
157120110002	Hyttefelt på Rognskog
157120120003	Kjøløya
157120130001	Utvidelse av Trøa
157120150003	Storvika Hyttegrend
157120160003	Betten-nesset
157120160004	Otnes - Detaljregulerings for bryggerhus
157120180001	Rendal Tømmerkai
157120190002	Lerøy Aakvik Rogn og Stamfisk AS
16121991001	Sødal steinbrudd
16121999001	Gang- og sykkelveg Bugen/Køra
16122000002	Taftøy industriområde
16122001003	Huslia
16122002002	Vinddalstjønnna
16122002003	Snekvik



16122002006	Totland gnr.46 bnr.45
16122003001	Årføret gnr.35 bnr.5
16122004001	Taftøy Næringspark
16122005001	Oldervika
16122005002	Stammesdalen
16122006004	Vedberget
16122006006	Vinje kirke
16122007001	Kvervosen
16122007002	Reguleringsplan for eiendommen Gnr.46/Bnr.32 hella
16122007003	Lillevik/Tverrevkkaugen
16122007004	Småbukta
16122008002	Stavnesli
16122008003	Vessesetra og Kattuggelloftet
16122009001	Hemne Kirkegård
16122009004	Fagervika
16122009005	Heimsjøhaugen
16122009007	Vervet
16122009008	Skoglund
16122009009	Storhallaren
16122009010	Del av Reguleringsplan for Kvervosen
16122010001	Taftøyan hytteområde
16122010002	Ytre Leirvik
16122010005	Kåsen og Seterhaugen
16122010007	Nesvatnet boligfelt
16122010008	Årførstranda, del av gnr 35, bnr 15
16122010009	Reguleringsplan for eiendommen gnr. 127, bnr. 2 m.
16122011001	FV680 - Rovatnet - kurveutbedringer
16122011002	Stamnestrøa
16122013004	Bugen verft
16122014002	Strandpromenaden
16122015004	Aae grustak
16122016002	Tunbakken
16122017003	Vollanekra
16122017004	Lerøy Midt - Belsvika
16122017005	Wesselekra
2020004	Sørvågen hyttefelt
50112016003	Dalemskjølen masseuttak
50112017002	Kynnsvikbugen
50112019004	Haukvika Vest
50122006002	Selnes gnr 94 bnr 1 og 3
50122009009	Skårild, Masseuttak og skifterbrudd, gnr. 89 bnr.
50122019001	Smoltfiskanlegget Skårilla gnr. 89 bnr. 3 fnr. 1 m.



Heim kommune