Kommunedelplan Terråk
Bindal kommune

FORMÅL MED KOMMUNEDELPLANEN FOR TERRÅK

Planens formål er å legge premisser for den overordnede forvaltning av areal- og naturressursene på Terråk slik at mulighetene åpnes for å skape et pent, trivelig og funksjonelt fysisk miljø.

Utgangspunktet er å sikre bruk og vern av naturressursene i et bærekraftig og langsiktig perspektiv, jfr. plan- og bygningslovens (PBL) § 2.

Planen skal søke å avklare hovedtrekkene i de arealinteresser som knytter seg til landområdene, og gjennom dette legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gavn for den enkelte og samfunnet både i dag og for kommende generasjoner.

KOMMUNEDELPLANENS INNHOLD

Planen består av:

- Plankart i målestokk 1:5000.
- Rettslig bindende bestemmelser knyttet til planen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4, 2. ledd.

Planbestemmelsene er innrammet med uthevet tekst.

- Øvrig tekst er generelle *retningslinjer* av opplysende og forklarende karakter. Disse vil samtidig være retningsgivende for kommunens saksbehandling i bygge- og fradelingssaker.
- Det er også utarbeidet en felles *tekstdel* til kommunedelplanene på Terråk og Bindalseidet. Denne gjør nærmere rede for de vurderingene som ligger til grunn for planen.

VIRKNINGER AV PLANEN

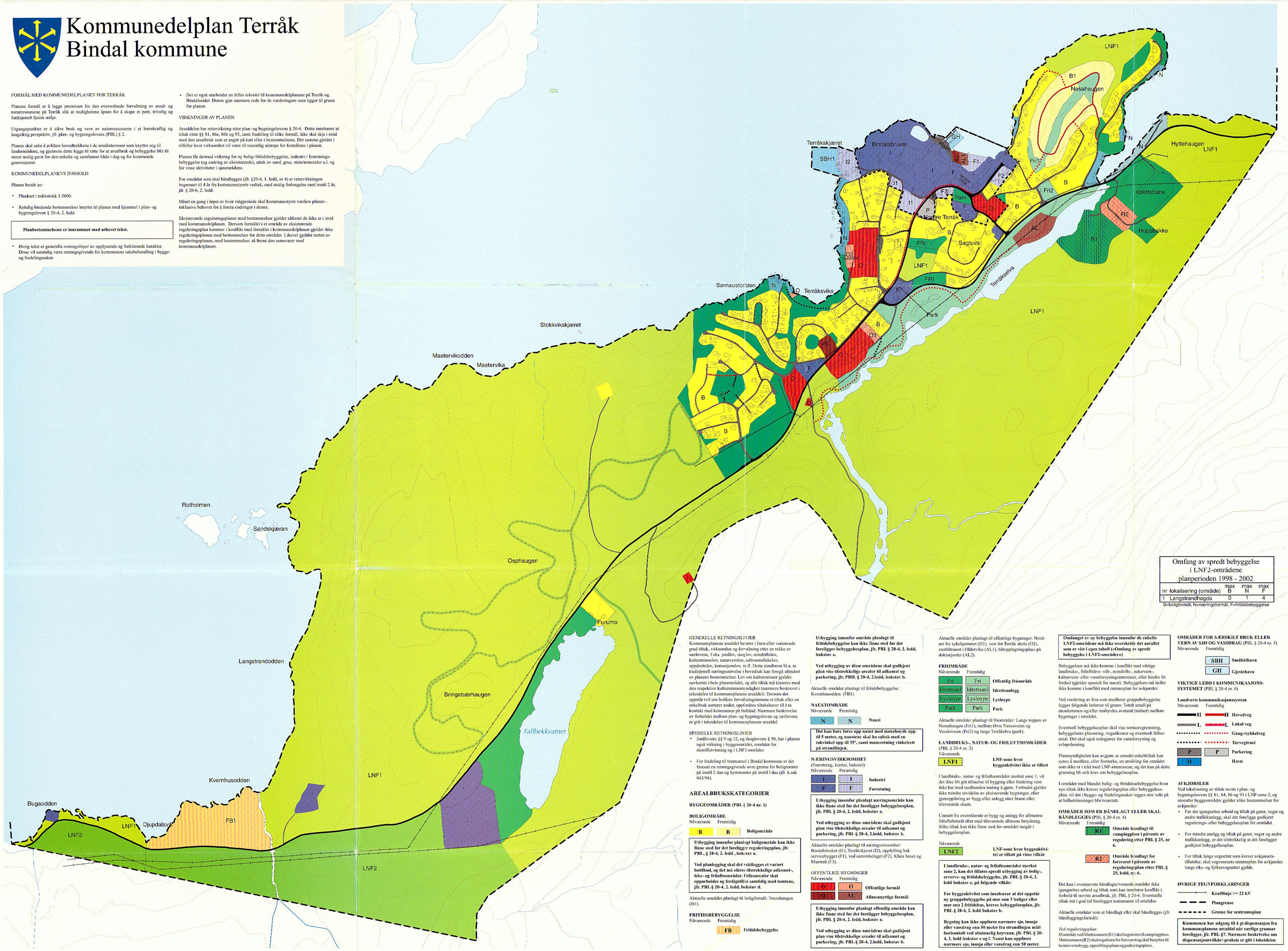
Arealdelen har rettsvirkning etter plan- og bygningslovens § 20-6. Dette innebærer at tiltak etter §§ 81, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke skal skje i strid med den arealbruk som er angitt på kart eller i bestemmelsene. Det samme gjelder i tilfeller hvor virksomhet vil være til vesentlig ulempe for formålene i planen.

Planen får dermed virkning for ny bolig-/fritidsbebyggelse, industri-/ forretnings-bebyggelse (og endring av eksisterende), uttak av sand, grus, stein/mineraler o.l. og for visse aktiviteter i sjøområdene.

For områder som skal båndlegges (jfr. §20-4, 1. ledd, nr 4) er rettsvirkningen begrenset til 4 år fra kommunestyrets vedtak, med mulig forlengelse med inntil 2 år, jfr. § 20-6, 2. ledd.

Minst en gang i løpet av hver valgperiode skal kommunestyret vurdere planen - inklusive behovet for å foreta endringer i denne.

Eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser gjelder såfremt de ikke er i strid med kommunedelplanen. Dersom formålet i et område av eksisterende reguleringsplan kommer i konflikt med formålet i kommunedelplanen gjelder ikke reguleringsplanen med bestemmelser for dette området. Likevel gjelder resten av reguleringsplanen, med bestemmelser, så fremt den samsvarer med kommunedelplanen.



Omfang av spredt bebyggelse i LNF2-områdene planperioden 1998 - 2002

nr	lokalisering (område)	max B	max N	max F
1	Langstrandhegda	0	1	4

B=boligformål, N=næringsformål, F=fritidsbebyggelse

GENERELLE RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel berører i liten eller varierende grad tiltak, virksomhet og forvaltning etter en rekke av særlovene, f.eks. jordlov, skoglov, reindriftslov, kulturminnelov, naturvernlov, saltvannsfiskelov, oppdrettslov, konsesjonslov, m.fl. Dette innebærer bl.a. at tradisjonell næringsutøvelse i hovedsak kan foregå uhindret av planens bestemmelser. Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet, og alle tiltak må klareres med den respektive kulturminnemyndighet (nærmere beskrevet i tekstdelen til kommuneplanens arealdel). Dersom det oppstår tvil om hvilken forvaltningsinstans et tiltak eller en enkeltsak sorterer under, oppfordres tiltakshaver til å ta kontakt med kommunen på forhånd. Nærmere beskrivelse av forholdet mellom plan- og bygningsloven og særlovene er gitt i tekstdelen til kommuneplanens arealdel.

SPESIELLE RETNINGSLINJER

- Jordlovens §§ 9 og 12, og skoglovens § 50, har i planen også virkning i byggeområder, områder for råstoffutvinning og i LNF1-områder.
- For fradeling til tomteareal i Bindal kommune er det fastsatt en retningsgivende øvre grense for boligtomter på inntil 2 daa og hytetomter på inntil 1 daa (jfr. k.sak 043/96).

AREALBRUKSKATEGORIER

BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4 nr. 1)

BOLIGOMRÅDE

Nåværende	Fremtidig	
B	B	Boligområde

Utbygging innenfor planlagt boligområde kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan, jfr. PBL, § 20-4, 2. ledd , bokstav a.

Ved planlegging skal det vektlegges et variert botilbud, og det må sikres tilstrekkelige adkomst-, leke- og friluftsområder. Fellesarealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tomtene, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav d.

Aktuelle områder planlagt til boligformål: Nessahaugen (B1).

FRITIDSBEBYGGELSE

Nåværende	Fremtidig	
FB	FB	Fritidsbebyggelse

Utbygging innenfor område planlagt til fritidsbebyggelse kan ikke finne sted før det foreligger bebyggelsesplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav a.

Ved utbygging av disse områdene skal godkjent plan vise tilstrekkelige arealer til adkomst og parkering, jfr. PBL § 20-4, 2.ledd, bokstav b.

Aktuelle områder planlagt til fritidsbebyggelse: Kvernhusodden (FB1).

NAUSTOMRÅDE

Nåværende	Fremtidig	
N	N	Naust

Det kan bare føres opp naust med mønehøyde opp til 5 meter, og naustene skal ha saltak med en taksvinkel opp til 35°, samt mønseretning vinkelrett på strandlinjen.

NÆRINGSVIRKSOMHET

(Forretning, kontor, Industri)

Nåværende	Fremtidig	
I	I	Industri
F	F	Forretning

Utbygging innenfor planlagt næringsområde kan ikke finne sted før det foreligger bebyggelsesplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav a.

Ved utbygging av disse områdene skal godkjent plan vise tilstrekkelige arealer til adkomst og parkering, jfr. PBL § 20-4, 2.ledd, bokstav b.

Aktuelle områder planlagt til næringsvirksomhet: Bindalsbruket (I1), Terråkskjeret (I2), oppfylling bak servicebygget (FI), ved samvirkelaget (F2), Klara huset og Mustrøa (F3).

OFFENTLIGE BYGNINGER

Nåværende	Fremtidig	
O	O	Offentlige formål
AL1	AL	Allmennyttige formål

Utbygging innenfor planlagt offentlig område kan ikke finne sted før det foreligger bebyggelsesplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav a.

Ved utbygging av disse områdene skal godkjent plan vise tilstrekkelige arealer til adkomst og parkering, jfr. PBL § 20-4, 2.ledd, bokstav b.

Aktuelle områder planlagt til offentlige bygninger: Nordnet for sykehjemmet (O1), vest for Terråk skole (O2), storbåtnaust i Oldervika (AL1), båtopplagringsplass på doktorjordet (AL2).

FRIOMRÅDE

Nåværende	Fremtidig	
Fri	Fri	Offentlig friområde
Idrettsanl	Idrettsanl	Idrettsanlegg
Lysløype	Lysløype	Lysløype
Park	Park	Park

Aktuelle områder planlagt til friområder: Langs toppen av Nessahaugen (Fri1), mellom Øvre Nessaveien og Vassåsveien (Fri2) og langs Terråkelva (park).

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 20-4 nr. 2)

Nåværende	
LNF1	LNF-sone hvor byggeaktivitet ikke er tillatt

I landbruks-, natur- og friluftsområder merket sone 1, vil det ikke bli gitt tillatelse til bygging eller fradeling som ikke har med stedbunden næring å gjøre. Forbudet gjelder ikke mindre utvidelse av eksisterende bygninger, eller gjenoppføring av bygg eller anlegg etter brann eller tilsvarende skade.

Unntatt fra ovenstående er bygg og anlegg for allmenne friluftsformål eller med tilsvarende allmenn betydning. Slike tiltak kan ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan.

Nåværende	
LNF2	LNF-sone hvor byggeaktivitet er tillatt på visse vilkår

I landbruks-, natur- og friluftsområder merket sone 2, kan det tillates spredt utbygging av bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd bokstav e, på følgende vilkår:

For bygeaktivitet som innebærer at det oppstår og gruppebebyggelse på mer enn 3 boliger eller mer enn 2 fritidshus, kreves bebyggelsesplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd bokstav b.

Bygning kan ikke oppføres nærmere sjø, innsjø eller vassdrag enn 50 meter fra strandlinjen målt horisontalt ved alminnelig høyvann, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd bokstav c og f. Naust kan oppføres nærmere sjø, innsjø eller vassdrag enn 50 meter.

Omfanget av ny bebyggelse innenfor de enkelte LNF2-områdene må ikke overskride det antallet som er vist i egen tabell («Omfang av spredt bebyggelse i LNF2-områder»)

Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med viktige landbruks-, friluftslivs- vilt-, reindrifts-, naturvern-, kulturvern- eller vannforsyningsinteresser, eller hindre fri ferdsel (gjelder spesielt for naust). Bebyggelsen må heller ikke komme i konflikt med rammeplan for avkjørsler.

Ved vurdering av hva som medfører gruppebebyggelse legges følgende kriterier til grunn: Totalt antall på eiendommen og/eller innbyrdes avstand (tetthet) mellom bygninger i området.

Eventuell bebyggelsesplan skal vise tomteavgrensning, bebyggelsens plassering, vegadkomst og eventuelt felles-areal. Det skal også redegjøres for vannforsyning og avløpsløsning.

Planmyndigheten kan avgjøre at omsøkt enkelttiltak kan synes å medføre, eller forsterke, en utvikling for området som ikke er i tråd med LNF-interessene, og det kan på dette grunnlag bli stilt krav om bebyggelsesplan.

I områder med blandet bolig- og fritidshusbebyggelse hvor nye tiltak ikke krever reguleringsplan eller bebyggelses-plan, vil det i bygge- og fradelingssaker legges stor vekt på at helhetsløsninger blir ivaretatt.

OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES (PBL § 20-4 nr. 4)

Nåværende	Fremtidig	
	R1	Område båndlagt til campingplass i påvente av regulering etter PBL § 25, nr 6.
	R2	Område båndlagt for forsvaret i påvente av reguleringsplan etter PBL § 25, ledd, nr: 6.

Det kan i ovennevnte båndlagte/vernede områder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan innebære konflikt i forhold til nevnte arealbruk, jfr. PBL § 20-6. Eventuelle tiltak må i god tid forelegges kommunen til uttalelse.

Aktuelle områder som er båndlagt eller skal båndlegges (jfr. båndleggingsformål):

Ved reguleringsplan:

Etområde ved Mattiasmoen (R1) skal reguleres til campingplass. Mattiasmoen (R2) skal reguleres for forsvaret og skal benyttes til heimevernsbygg, oppstillingsplass og parkeringsplass..

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4 nr. 5)

Nåværende	Fremtidig	
	SBH	Småbåthavn
	GH	Gjestehavn

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONS-SYSTEMET (PBL § 20-4 nr. 6)

Landverts kommunikasjonssystem

Nåværende	Fremtidig	
H	H	Hovedveg
L	L	Lokal veg
		Gang-/sykkelveg
		Turvegtrasé
P	P	Parkering
H		Havn

AVKJØRSLER

Ved lokalisering av tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 86 og 93 i LNF-sone 2, og innenfor byggeområder gjelder slike bestemmelser for avkjørsler:

- Før det igangsettes arbeid og tiltak på gater, veger og andre trafikkanlegg, skal det foreligge godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan for området.
- For mindre anlegg og tiltak på gater, veger og andre trafikkanlegg, er det tilstrekkelig at det foreligger godkjent bebyggelsesplan.
- For tiltak langs vegnettet som krever avkjørsels-tillatelse, skal vegvesenets rammeplan for avkjørsler langs riks- og fylkesvegnettet gjelde.

ØVRIGE TEGNFORKLARINGER

- Kraftlinje >= 22 kV
- Plangrense
- Grense for sentrumsplan

Kommunen har adgang til å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger, jfr. PBL §7. Nærmere beskrivelse om dispensasjonsvilkår/-praksis er gitt i tekstdelen