



AREALDELENS FORMÅL

Arealdeles formål er å utvikle en helhetlig plan for den overordnede forvaltning av areal- og naturressursene i kommunen. Dette innebærer en samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet som grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

- Ved planlegging og utbygging skal følgende vektlegges:
- Estetiske hensyn.
 - Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og naturopplevelser med særlig vekt på FYSAK
 - Risiko og sårbarhetsanalyse for ETS kommunene av 1998.
 - Risikovurdering.
 - Det skal spesielt legges tilrette for å sikre barn gode oppvekstvilkår.

AREALDELENS INNHOLD

Kommuneplankart i målestokk 1:50000
6 kommunedelplankart i målestokk 1:5000

Arealbrukskategorier med tilhørende planbestemmelser og retningslinjer etter Plan- og bygningsloven (PBL) § 20-4, 1. og 2. ledd

Planbestemmelsene er uthevet med innrammet tekst

Øvrig tekst er generelle retningslinjer av opplysende og forklarende karakter. Den vil samtidig være retningsgivende for kommunens saksbehandling i bygge- og fradelingssaker.

VIRKNINGER AV PLANEN

Kommuneplanens areal har rettsvirkning etter PBL §20-6. Dette innebærer at tiltak etter § 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 tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen (jfr. PBL § 20-6). Stadfestede/vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel. For områder som omfattes av slik plan gis derfor kommuneplanen ikke rettsvirkning. For områder som båndlegges etter PBL § 20-4 1. ledd, nr 4 er rettsvirkningen begrenset til 4 år fra kommunestyrets vedtak, med mulig forlengelse med inntil 2 år, jfr. PBL § 20-6, 2. ledd. Planen forutsettes rullet i løpet av hver kommunestyreperiode.



TEGNFORKLARING		Nåværende	Fremtidig															
BYGGEOMRÅDER (pbl § 20-4, 1. ledd nr.1)																		
Boligområder	B	B																
Forretning/ kontor	F/K																	
Industri	I																	
Offentlige bygninger	O	O																
Bygninger med særskilt angitt almenntilleggsformål	A																	
Kommunaltekniske anlegg	KT																	
Grav- og urnelund	G	G																
Idrettsanlegg	ID																	
Naust	N																	
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 20-4, 1.ledd nr.2)																		
LNF-område uten best. om spredt bebyggelse	LNF																	
LNF-område med best. om spredt bebyggelse	SB																	
OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDELLEGES (pbl § 20-4, 1. ledd nr.4)																		
Båndlegging etter lov om naturvern	K																	
OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 20-4, 1. ledd nr.5)																		
Natur, friluftsliv, ferdsel, fiske, (NFFF)	NFFF																	
Vann med restriksjon (drikkevannskilde)	D																	
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 20-4, 1. ledd nr.6)																		
Parkering	P																	
Havn	H																	
Hovedveg																		
RETNINGSLINJER OG RESTRIKSJONER																		
Rasfarlige områder																		
Områder som er særskilt unntatt rettsvirkning																		
LINJESYMBOL																		
Planens begrensning																		
Grense for arealbruksområde																		
Grense for restriksjonsområde																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>REVISJON</th> <th>REVISJONS GRUNN</th> <th>DATO</th> <th>KONTROLLERET AV</th> <th>STATUS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B</td> <td>Revidert ihht vedtak 07.02.2008</td> <td>30.04.2009</td> <td>RD</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>Justering av bolige- og SB-områder. Oppretting av kulturminneområder</td> <td>30.06.2007</td> <td>VH</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				REVISJON	REVISJONS GRUNN	DATO	KONTROLLERET AV	STATUS	B	Revidert ihht vedtak 07.02.2008	30.04.2009	RD		A	Justering av bolige- og SB-områder. Oppretting av kulturminneområder	30.06.2007	VH	
REVISJON	REVISJONS GRUNN	DATO	KONTROLLERET AV	STATUS														
B	Revidert ihht vedtak 07.02.2008	30.04.2009	RD															
A	Justering av bolige- og SB-områder. Oppretting av kulturminneområder	30.06.2007	VH															
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven § 27																		
Kommunestyrets vedtak	0003/08	07.02.2008																
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	0012/08	05.02.2008																
Offentlig ettersyn fra:																		
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	0021/07	04.06.2007	HM/N															
Offentlig ettersyn fra:																		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	0043/06	09.10.2006	HM/N															
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		25.09.2002	HM/N															
	VH	EG		25.10.2006														
ANVENDT	KONTROLLERET AV	STATUS																
VH		1:5000																
TEKNET AV	PROJEKTERT AV	UTGITT AV																
471401	1221-05	B																

5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5)

Drikkevannskilde; DV 9; Privat vannverk, Sandstrand.
NFFF; Område for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.

Veiledende retningslinjer:
I nedslagsfelt for drikkevannskilder må det ikke iverksettes tiltak som kan ha negativ virkning på vannkvaliteten i området, jfr. forskrift om vannforsyning og drikkevann m.m. (fastsatt av Sosial- og Helsedepartementet 010195). Områdene har juridisk status tilsvarende som for landbruks-, natur og friluftsområde (LNF), men drikkevannsforskriftens bestemmelser er strengere enn hva status for LNF-område indikerer, forskriften forbyr bl a forurennsede næringsaktivitet i nedslagsfelt.

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)

H; Havn.
Hovedveg, Samelev, Skipsledd.

RETNINGSLINJER OG RESTRIKSJONER UAVHENGIG AV FORMÅL

- Tiltak langs vassdrag – vassdragsplanlegging i rene LNF områder. Tområder inntil 30 m fra vassdrag er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 93, eller fradeling til slike formål; jmf. PBL § 20-4, 2. ledd bokstav f. Avstanden skal måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
- Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Unntatt fra dette er: bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for forsvaret, landbruket, tamreindriften, fangst og fiskerieringen, vannforsyning, avløpsanlegg, kraft- og reguleringsanlegg, alminnelig ferdsel, bergverksdrift eller drift på andre ikke mutbare mineraliske forekomster enn grus, sand og leire, og fradeling, salg eller bortleie av ubebygde del av eiendom til slik virksomhet. Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygde del (parsell eller tomt) av eiendom jfr. PBL § 17-2.
- Alle tiltak må avklares med kulturvernmyndighetene før de iverksettes, jmf lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.
- Jord- og skogbruksloven skal gjelde uavkortet i områder der det ikke er laget planbestemmelser.
- I rasfarlige områder kan bygg- og anleggstiltak ikke tillates uten nærmere undersøkelser.
- Kommunen har adgang til å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger, jfr. PBL § 7.

Følgende reguleringsplaner gjelder:
Reguleringsplan for Sandstrand skole, stadfestet 17.09.79.
Reguleringsplan for Bjønshågen boligfelt, stadfestet 03.01.79.
Reguleringsplan for Bjønshågen endring, stadfestet 22.06.84.
Tomtedelingsplan for Bjønshågen, godkjent av bygningsrådet 24.05.84.
Reguleringsplan for industri- og serviceområde, stadfestet 16.10.85.
Reguleringsplan for endret formål for Gnr/Bnr 5/104 og del av 5/68 Sandstrand nedre, vedtatt av Kommunestyret 12.10.06

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)

LNF; Område for landbruk, natur og friluftsliv.

LNF OMRÅDE MED BESTEMMELSER OM SPREDT BOLIGBYGGING; SB12:

Bestemmelser etter pbl § 20-4 2. ledd bokstav b:

- Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, fargebruk m.m. utformes i samsvar med stedlig byggekikk

Omfang, etter PBL § 20-4, 2. ledd bokstav c:

- Det tillates oppført inntil 10 nye boliger.
- Oppføring av 4 boliger eller mer samtidig i klynge utløser plankrav.
- Tun på gårdsbruk i drift skal ivaretas. Tiltak skal etableres i forsvarlig avstand fra tun og planlegges i samarbeid med landbruksmyndighetene.

Veiledende retningslinjer:

- Byggegrense mot vassdrag skal være minimum 10 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDELLEGES (§ 20-4, 1. ledd nr. 4)

Område vernet i medhold av naturverneloven:
N7; Kjellåsen naturminne (kystverneplanen).

Område vernet i medhold av lov om kulturminner:
K7 – Graver, Sandstrand.
K8 – St. a tuft, Sandstrand
K9 – Gravhaug, nedre Sandstrand.
K10 – Gravfelt, Åsesletta Sandstrand
K11 – Kulturminne, Åsesletta Sandstrand
K12 – Kulturminne, Åsesletta Sandstrand

Veiledende retningslinjer:
Det kan i ovennevnte båndlagte områder ikke settes i gang arbeid eller tiltak som kan innebære konflikt i forhold til nevnte arealbruk, jfr. PBL § 20-6.

PLANBESTEMMELSER

1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)

Byggeområdene omfatter områder for boliger, industri, forretning/kontor, offentlige bygninger, almenntilleggsformål, gravlund, idrettsanlegg, naust.

- Område for boliger (B, B1)
- Område for forretning/kontor (F/K)
- Område for industri (I)

Bestemmelser etter pbl § 20-4, 2. ledd bokstav a:

- I område for boliger (B1), industri, forretning/kontor/industri, offentlig bebyggelse almenntilleggsformål, idrettsanlegg og naust skal det foreligge vedtatt reguleringsplan for det iverksettes arbeid eller tiltak som nevnt i pbl § 93 eller fradeling til slike formål.

Bestemmelser etter pbl § 20-4, 2. ledd bokstav b i områder for boliger (B, B1):
Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, fargebruk m.m. utformes i samsvar med stedlig byggekikk.

Omfang etter pbl § 20-4, 2. ledd bokstav c i områder for boliger (B) som ikke omfattes av reguleringsplan.

- Oppføring av 4 boliger eller mer samtidig i klynge utløser plankrav.

Veiledende retningslinjer:
Byggegrense mot vassdrag skal være minimum 10 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann for boliger som ikke omfattes av reguleringsplan.

