

KOMMUNEDELPLAN FOR BOLSØYA 2012-2022

07.01.2013

Revidert etter kommunestyresaken, sak 5/13.

Innhold:

Bakgrunn og hensikt
Planprosessen
Evaluering av kommunedelplan 1996-2005
Målsetninger
Planbeskrivelse
 Grunnlag
 Næringer
 Befolkningsutvikling
 Hovedgrep i planen
 Virkninger av planen, konsekvensvurderinger
Planbestemmelser
Retningslinjer
Plankart
Temakart kulturminne

BAKGRUNN OG HENSIKT

Det er tidligere utarbeidet og godkjent en kommunedelplan for Bolsøya med et tidsperspektiv på 1996-2005. I løpet av de femten åra som har gått, er det aller meste av de utbyggingsområdene som der var avsatt, tatt i bruk. Det betyr at det er behov for å vurdere eventuelle nye utbyggingsarealer.

I tillegg var intensjonene i plan- og bygningsloven av 1985 at kommuneplaner og delplaner skal rulleres i hver kommunestyreperiode. I ny lov skal dette avveies ved behandling av kommunal planstrategi, jfr. pbl § 10-1.

Hensikten med denne rulleringen er med utgangspunkt i gjeldende plan og de målsetningene som ligger til grunn for denne, å vurdere behovet for endringer av plan og eventuelt behovet for nye arealavklaringer.

PLANPROSESSEN

Planarbeidet ble varslet igangsatt ved annonse og brev til høringsinstanser og velforening i desember 2009.

Samtidig ble forslag til planprogram lagt ut til offentlig ettersyn. Dette ble revidert (23.02.2010) og godkjent i plan- og utviklingsstyret den 16.03.2010, sak 21/10.

Det har vært avholdt informasjons- og diskusjonsmøte på Bolsøya den 20.01.2010 og 15.12.2010. Det har også vært idémyldring sammen med de øverste klassetrinnene på skolen.



EVALUERING AV KOMMUNEDELPLANEN 1996-2005

I eksisterende kommunedelplan er det definert noen mål for arealbruken i planperioden 1996-2005:

Overordnet mål: *Bolsøyas identitet og særpreg som unik natur- og kulturlandskap skal bevares.*

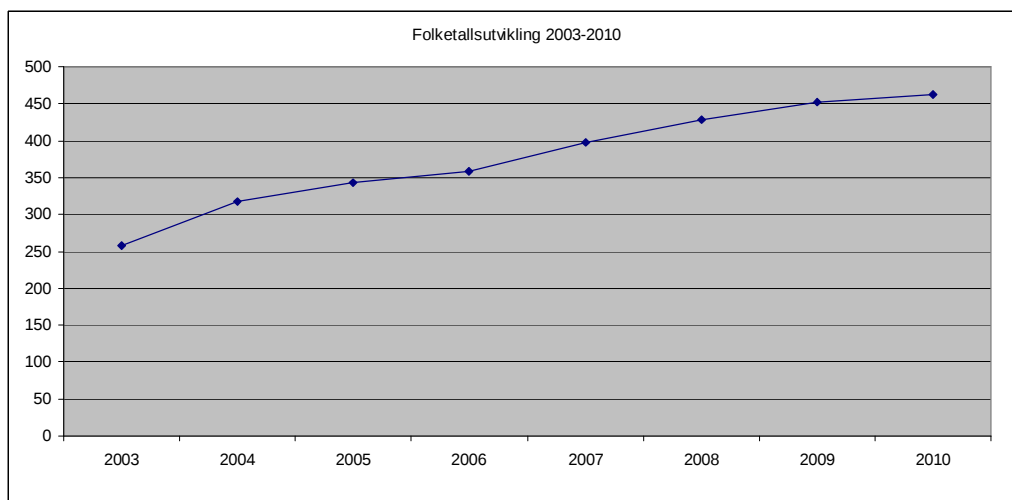
Hovedmål: *Befolkningstallet og bosetningsmønsteret skal opprettholdes. Det legges opp til en moderat økning i befolkningsmengden.
Friluftslivet på Bolsøya skal styrkes.
Strandsonen skal prioriteres for allmennhetens bruk.
Videre fritidsbebyggelse skal unngås.
Større inngrep må unngås, særlig i høydedragene og i strandsonen.
Dagens randsonevegetasjon og furuskog skal bevares.
Det er ikke ønskelig med større industrietableringer.
Jord- og skogbruksarealene holdes i hevd gjennom bærekraftig bruk.
Det eksisterende vegnettet må utbedres. Alternative vegløsninger for det sentrale Bolsøya skal utbedres.
Barneskolen skal sikres.
Forholdene for fritidsbåter skal styrkes.
De nære sjøområdene skal sikres for allmennhetens ferdsel.*

I grove trekk kan en oppsummere at utviklingen på Bolsøya har skjedd innenfor den overordnede målsetningen, selv om ikke alle hovedmål er fulgt opp like konkret.

Befolkningsutvikling:

I årene før godkjenning av kommunedelplanen, var det en jevn vekst i folketallet på Bolsøya: Fra 177 personer i 1991 til 218 personer i 1995. For et lokalsamfunn på denne størrelsen, ble det lagt vekt på at en for rask vekst videre, ville bli en stor utfordring for identitet og sosiale strukturer, og burde derfor begrenses.

I kommuneplanen konkluderte en med at en utbyggingstakt på 2-3 boliger pr. år, var å foretrekke. Dette ga en prognose med et folketall på 318 personer i 2005. I realiteten var folketallet i 2005 kommet opp i 343. Folketallsøkningen har fortsatt videre fram til i dag, da folketallet pr. 31.12.2010 var på 463 personer.



Det er nok flere grunner til denne veksten. Blant annet er det siden 1995 utbygd flere boligområde, som pr. dato i all hovedsak er fullt utbygd.

Bolsøya blir også av mange sett på som ett svært attraktivt boområde med sine sætrekk og kvaliteter, og nærhet til byen.

Under folkemøtene kom det fram at den streke folkeveksten var merkbar i lokalmiljøet, og at samkvemmet mellom den eksisterende befolkningen og de som flyttet til, i mange tilfeller kunne vært bedre.

Faglig sett vil en naturlig sameksistens mellom ulike befolkningsgrupper alltid ta noe tid, selv om det på ulike fronter kan gjøres tiltak som fremmer en god tilnærming til hverandre. De fleste slike tiltak blir ikke behandlet i en arealplan.

Et tiltak, som også er nevnt i eksisterende plan, er å legge til rette for etablering av mindre huskruller/tunløsninger, der en får færre nye boenheter nært opp til allerede etablerte bomiljøer.

Folkeveksten er dessuten en vesentlig faktor for å sikre grunnlaget for barneskolen på Bolsøya, som er et av hovedmålene i gjeldende plan.

Befolkningsprognosene for de neste ti årene, viser at folketallet vil holde seg stabilt med en jevn økning til i overkant av 500 personer i 2021.

Bruk av arealressursene:

Bolsøyas kulturlandskap er preget av et aktivt landbruk siden det har vært bosetning her.

Statistikken viser at landbruksarealene er holdt godt i hevd gjennom planperioden, noe som er helt sentralt i forhold til målsetningene om å opprettholde *Bolsøyas identitet og særpreg som unikt natur- og kulturlandskap*.

Det er en aktiv landbruksnæring på Bolsøya.

I gjeldende kommuneplan er det satt av noen større arealer til friområde og som LNF-områder med særlig vekt på friluftsliv. Ingen slike arealer er sikret gjennom erverv eller avtaler av det offentlige. Men i medhold av kommuneplanen er områdene ikke tatt i bruk til andre formål, og fungerer således i forhold til allemannsretten og fri ferdsel.

Det samme gjelder også for store deler av de sjønære områdene og hele Fårøytangen.

På denne måten har målsetningene om å prioritere strandsonen og de nære sjøområdene for allmennhetens bruk blitt fulgt opp. Det innebærer også at vegetasjonen i disse områdene er opprettholdt som nevnt i hovedmålsetningene.

De arealer som er tatt i bruk til utbyggingsformål, gjelder boligarealer i Dragarrøra boligfelt, Kjerringehola boligfelt og Dragvågen boligfelt. Det er innenfor disse det alt vesentligste av boligbebyggelsen har skjedd i planperioden.

Det er ikke tatt i bruk nye arealer til industri/næring. Område for ny barnehage ble tatt i bruk i 2005-2006, og utvidelser av skolen ble gjort i 2009.

Kommuneplanen ser ut til å ha dekt behovet for arealavklaringer på de fleste områder på en tilfredsstillende måte.

For ny boligbebyggelse har kommunen mottatt henvendelser om regulering av nye områder. Disse utgjør en del av grunnlaget for rullering av kommunedelplanen.

I kommunedelplanen er det satt som målsetning å utbedre eksisterende vegnett, og vurdere alternative vegløsninger. Dette er ikke gjort, og må tas inn som en del av rulleringen.

MÅLSETNINGER

Ved oppstart av rulleringsarbeidet ble det ikke uttalt noen ny visjon eller målsetning for arealbruken på Bolsøya. Hensikten var å ta utgangspunkt i gjeldende plan og med bakgrunn i erfaringer og arealbruksstatus vurder hvilke suppleringer og endringer som er aktuelle.

Etter oppstarten av planarbeidet er det ikke kommet signaler om behov for vesentlige endringer i de målsetningene som ligger i eksisterende plan. Men viktige områder i planarbeidet er:

- o Prioritering av landbruksnæringen vil være et avgjørende avklaring om at denne næringen og dens arealbehov skal særlig hensyntas ved framtidig forvaltning av arealressursene. Dette vil også være nødvendig for å opprettholde det kulturlandskapet som er en av identitetsfaktorene for området.
- o Å ta vare på landskap og vegetasjon vil også sikre øyas kvaliteter som natur- og friluftsområde.
- o Interessen for fortsatt boligbygging i en viss skala vil kreve nye arealer.
- o Framtidig veg- og trafikksystem må inngå som et sentralt tema ved rulleringen.
- o Det er behov for en oppdatering vedrørende fritidsbebyggelse og rammer for denne.
- o Utrede muligheten for og innarbeide i plandokumentene forutsetninger og arealer for golfbane.
- o Videreføre tilrettelegging for friluftsliv.

Målsetningene videreføres med følgende ordlyd:

OVERORDNEDE MÅL:

- 1.1** *Bolsøyas identitet og særpreg som unikt natur- og kulturlandskap skal bevares*
- 1.2** *Bolsøya skal opprettholdes som et trygt og bærekraftig boområde.*

ANDRE HOVEDMÅL:

- 2.1** *Landbruksnæringen og dens arealbehov skal opprettholdes.*
- 2.2** *Utbyggingstakt for nye boliger skal avspeile en moderat folketallsøkning.*
- 2.3** *Avklare den framtidige vegstrukturen, inklusiv trafikksikkerhetstiltak.*
- 2.4** *Ivareta strandsonen som natur- og friluftsområde.*

PLANBESKRIVELSE

GRUNNLAG

Naturgitte forhold

Bolsøya er fysisk blitt knyttet til fastlandet via Bolsøybrua til Skålahalvøya og til nordsiden av Fannefjorden gjennom Bolsøytunellen. Med en kjøreavstand til Molde sentrum på 9-10 km, ligger området nært bysentrum, samtidig som det har et svært landlig preg.

Selve Bolsøya med Fårøytangen er på ca 4950 daa. Høyeste punkt ligger på Fårøya, 66,9 moh.

Bolsøya er i utgangspunktet skogkledd med kystfuruskog og med noe lauvskog. Landskap og vegetasjon er ellers preget av et aktivt landbruk, som har skapt et tiltalende kulturlandskap. Gjennom de ulike biologisk mangfolds registreringene er det ikke registrert sjeldne eller truede arter eller naturtyper.

Øya ligger åpent til i fjordlandskapet, og dermed også eksponert for mye vind. Med en slik beliggenhet og god avstand til kringliggende landskap og fjell, er det lang solgang hele året.

Landskapet er preget av å være formet av isen, som har dannet tydelige fjellrygger i øst-vest retning, slik som resten av Moldeholmene.

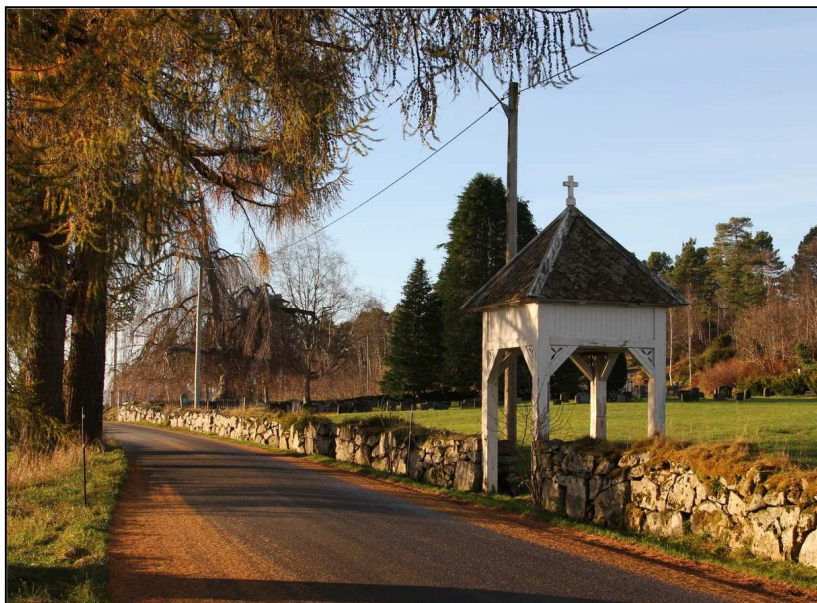
Det er utarbeidet berggrunnskart som dekker området.

Kulturminner

På Bolsøya har man funnet boplasser fra så langt tilbake i tid som steinalderen. Det er påvist kontinuerlig bosetning i mer enn 800 år. Det er gjort mange funn og registreringer, de nyeste så sent som ved utvidelsene av Bolsøya skole.

De historiske sporene omfatter betydelige flintfunn, steinringer, gravrøyser, boplasser, gårdstun med ulike funksjoner, og spenner over en tidsperiode på minst 1800 år.

En del av krikegården er fredet som middelalderkirkegård. Her har det også stått flere kirkebygg.



Det siste var en korskirke som ble revet like inn i det forrige århundredet.

Det er i dag ikke noe kirkebygg på Bolsøya.

Det mest kjente og iøynefallende kulturminnet er *Trollpila* som er en nesten 5 m høy bautastein som står i tunet på *Nerigarden*, like ved kirkegården.

Det har også vært drevet ut naturstein som bygningsstein på Bolsøya. Denne ble eksportert til ulike bygningsprosjekter rundt om i fylket. Spor etter denne aktiviteten finnes enda i terrenget.

NÆRINGER

Jord- og skogbruk:

På Bolsøya er det i dag ca 1015 daa som inngår som aktivt produksjonsareal for landbruket, fordelt på 7 bruksenheter. Av dette er 890 fulldyrka. Melkeproduksjon er hovedaktiviteten. Landbruket har vært en stabil næringsveg, men de første melkekvotene har nå blitt solgt. Utfordringen er gjerne å få kontinuitet i drifta i forbindelse med generasjonsskifte. Så langt har slike endringer ikke ført til at produksjonsareal er gått ut av bruk.

Det er ikke noe vesentlig skogbruksdrift på Bolsøya.

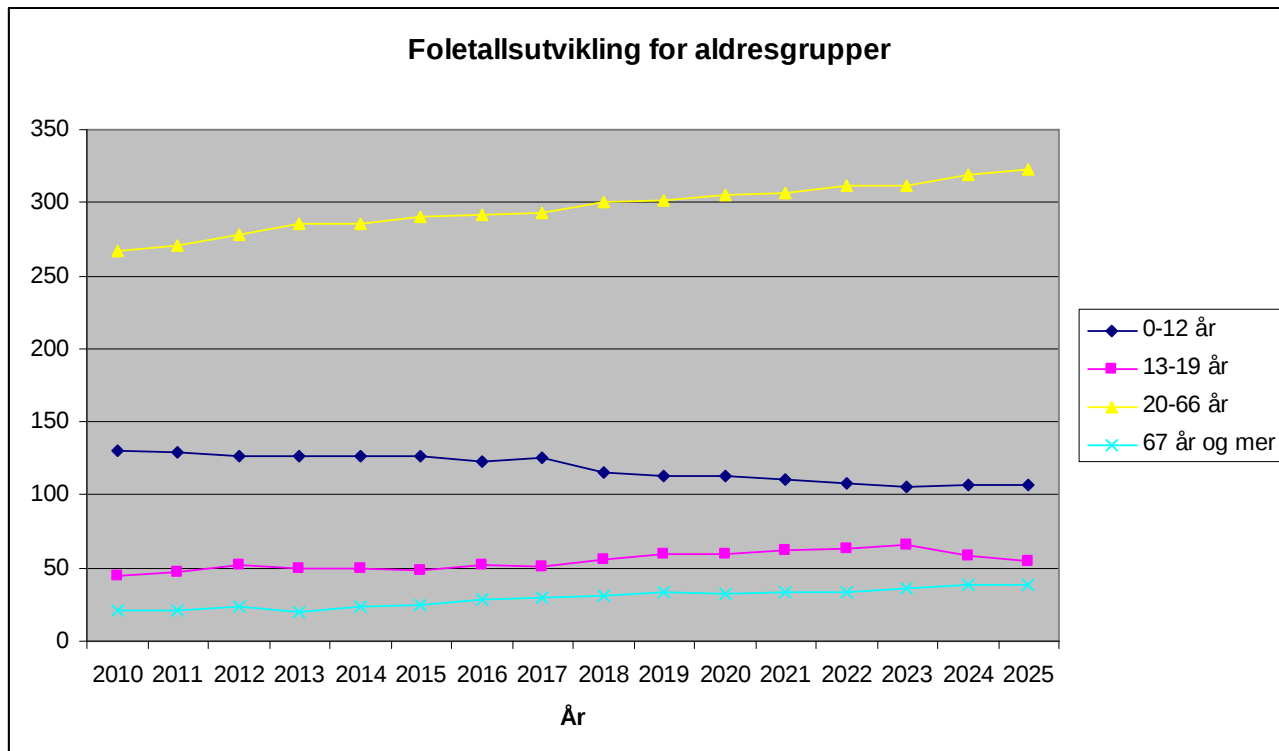
Andre næringer:

Foruten arbeidsplassene knyttet til skolen (kommunale) og barnehagen (Mobarn), representerer Maritime Møbler AS de alternative arbeidsplassene på øya.

Der er det i dag 40 arbeidsplasser, hvor det produseres skipsinnredninger som eksporteres over hele verden.

BEFOLKNINGSUTVIKLING

Som det går fram av tabell tidligere i dokumentet, er folketallet innenfor planområdet stabilt økende. Av framskrivningsmodellene går det fram at det fortsatt vil være en jevn og moderat økning. Dette fordeler seg noe ulikt på ulike aldersgrupper, se nedenfor.



Det ser ut til at aldersgruppen 20-66 år representerer den tydeligste økningen, og det er den eldste andelen som øker mest.

Den yngste aldersgruppen har en viss nedgang, noe som på sikt vil ha innvirkning på bredden i lokalsamfunnet, og indikerer en aldrende befolkningsprofil.

Befolkningsutviklingen påvirkes av flere faktorer. Men på Bolsøya synes det som om tilgang på arbeidsplasser på øya ikke er av avgjørende betydning. Avstandene til det omkringliggende arbeidsmarkedet er små.

For å ha et livskraftig lokalsamfunn er det en forutsetning at de yngre aldersgruppene også får en god utvikling. I denne sammenhengen betyr det at det er et mål at andelen småbarnsfamilier opprettholdes.

Et sentralt insitament er tilgangen på egnede boliger. I praksis vil dette bety tilgang på eneboligtomter/rekkehus for de som vil bygge nytt. Men like viktig er det å tilby tilpassede boliger for de eldre aldersgruppene, slik at eksisterende familieboliger blir gjort tilgjengelige for nye generasjoner. Dette siste vil også gi muligheter når ønsket ikke er å etablere seg i byggefelt. Kommunenes vedtatte boligsosiale handlingsplan vil bli brukt i forbindelse med planer for nye utbyggingsområder.



En annen utfordring for å opprettholde et livskraftig lokalsamfunn er balansen mellom kjønnene. I Møre og Romsdal fylke er en negativ tendens ved at andelen kvinner minker i forhold til andel menn. Bolsøya er utypisk her. For Molde generelt er det 90 kvinner pr. 100 menn i aldersgruppen 20-39 år. Tilsvarende tall for Bolsøya er 118 kvinner pr. 100 menn i 2011. Men også for Bolsøya er tendensen at dette forholdet svekkes etter hvert.

HOVEDGREP I PLANEN

Forhold til tidligere reguleringsplaner:

Der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, viser ikke kommuneplankartet arealbruken, men områdene er vist med en skravur: *Område der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.*

Landbruksareal:

I samsvar med målsetningene legger planene opp til å skjerme dyrka jord i forbindelse med utbyggingsformål. I dette gjelder også å begrense utbyggingsarealer inn mot aktivt jordbruksareal. Det største elementet i denne sammenhengen er lokalisering av en framtidig golfbane på Torhus. Det er ikke tatt inn arealer eller bestemmelser om spredt boligbygging, da arealer avsatt til mindre boligkonsentrasjoner og utvidelser av eksisterende boligområder vurderes som tilstrekkelig.

Boligareal

Nye boligarealer er lokalisert som utvidelser av eksisterende boligfelt, muligheter for mindre huskrukker og ett område for mer langsiktig utvikling, B1. Dette ligger også inntil eksisterende bebyggelse og nær Kjerringehola byggefelt.

Næringsareal:

Det er ikke lagt ut nye nærings-/industriarealer I gjeldende kommuneplan er det uttrykt at det ikke skal legges ut nye arealer for etablering av industri-/næringsbedrifter. Områdene I1 og I2 er en stadfesting av eksisterende forhold.

Det er i denne planen ikke vurdert aktuelle område for akvakultur. Bakgrunnen er at Bolsøya og sjøområdene rundt denne inngår i den mest attraktive delen av de bynære sjøområdene med hensyn på friluftsliv og hobbyfiske.

Det eksisterer heller ikke konsesjoner innenfor planområdet.

Fritidsbebyggelse:

Planen viser eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med godkjente fradelinger. Der det ikke er fradelt tomt, viser planen en sirkel rundt bebyggelsen.

Rett sør for boligfeltet på Dragarrøra, er det tidligere godkjente tomter for fritidsbebyggelse. Disse ligger ovenfor og innefor den bratte skrenten opp fra sjøen. I planen er det tatt inn en utvidelse av dette området mot vest.

Annet byggeområde:

Øst for forsamlingshuset og barnehagen var det i tidligere plan lagt ut et større næringsområde. Området er ikke tatt i bruk, og det har ikke vært etterspørsel etter slike arealer på Bolsøya. Området er likevel opprettholdt som et framtidig byggeområde/reserveareal uten spesifisert formål.

Samferdsel:

Det er skissert en ny alternativ trase for kobling mellom vegnettet sentralt på øya og Fv 64. Dette kan være i kombinasjon med tilkomst til B1.

Det i planen tatt inn gangveg fra vegen ned til Dragvågen i vest til skoleområdet i øst. I tillegg er gangveg ført videre østover til bussholdeplass ved Fv 64, og en arm langs ny veg forbi B1 og helt fram til bussholdeplass på Fv 64 ved eksisterende kryss.

Friluftsareal og friområder:

Områder som i tidligere plan er markert med særlig vekt på friluftsliv, er videreført i denne. Det samme er arealer som inngår i vedtatte reguleringsplaner.

Fårøytangen er et viktig område for friluftsliv. I planen er det vist muligheten for å føre fram en gangveg forbi tunet på Draget, og dermed redusere belastningen her, og lette tilkomsten til området.

En sammenhengende turveg rundt Dragvågen vil knytte området ved Kjerringehola sammen med Sandvika og Fårøya.

I Sandvika forutsettes opparbeiding av parkering, som også skal benyttes av de som skal til Fårøya.

Golfbane:

Molde Golfklubb sitt anlegg i Årødalen er i dag et 9-hulls anlegg. Med de nyere arealplanene i dette området, er mulighetene for en framtidig 18-hulls bane avskåret. I denne kommunedel planen er det vist muligheter for å planlegge en 18-hulls golfbane fra området ved Vikan i vest og inn over hele Stormyra.

VIRKNINGER AV PLANEN, KONSEKVENSVURDERINGER

Plankart og bestemmelser avspeiler målsetningene om å opprettholde de eksisterende fysiske strukturene og samtidig gi rom for ny variert bosetning. De nye områdene som i planen legges ut til ny arealbruk, er et resultat av avveininger mellom bruk og vern av natur- og arealresurser og fordelen med å ta disse i bruk til andre formål. Risiko- og sårbarhetsvurdering er en del av disse vurderingene.

Vurderingene skal dessuten omfatte forholdet til andre nasjonale målsetninger.

De overordnede vurderingene er følgende:

**Barn- og unges
interesser**

Plan- og bygningsloven § 1-1, om lovens formål, legger rammen om at den *skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*. Videre at *hensynet til barn- og unges oppvekstvilkår* skal ivaretas.

Bosetningen på Bolsøya har tradisjonelt vært spredt, mens det i nyere tid har etablert seg tyngdepunkt ved skolen/Dragarrøra og Kjerringleholta/Dragvågen. I og nær disse områdene er det etablert friarealer og samlingssteder/lekeplasser. Selv om ny plan legger vekt på at det kan skje nye boligutbygginger både i form av huskruller og større felt, er disse i all hovedsak lokalisert inn til eksisterende boligområder. På denne måten søker en å opprettholde og styrke de oppvekstmiljøene som alt eksisterer.

Med kort og skjermet veg til skole, ballplass m.m. fra Dragarrøraområdet, er dette et grep for å bygge videre på disse kvalitetene.

For området Kjerringleholta/Dragvågen er det i planen innarbeidet gang- og sykkelveg fram til skole- og aktivitetsområde. I tillegg er gang- og sykkelveg forlenga fram til knutepunkt for kollektivtransport ved Fv 64.

Fra begge områdene viser planen skjermet gangveg fram til badeplassen og friområdet i Sandvika.

Ved utbygging av nye boligområder skal det etableres uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelsene pkt. 1.

Med disse grepene vil kommunedelplanen sikre at en fortsatt kan ha gode oppvekstforhold for barn- og unge på Bolsøya.

Strandsonen

Plan- og bygningsloven § 1-8 inneholder et generelt forbud mot tiltak mv. innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltningen av strandsonen langs sjøen plasserer Molde kommune i kategori *andre områder der presset på arealene er stort*. Differensiert strandsoneforvaltning betyr at *kommunene i arbeidet med helhetlig utviklingsstrategier i kommuneplanen foretar en vurdering av hensynet bak byggeforbudet i strandsonen som kan komme i konflikt med utbyggingsinteresser*. Det bør i denne vurderingen kunne vektlegges om *hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende*.

Innenfor kommunedelplanen for Bolsøya er kystlinja på ca 34.770 m. Denne kystlinjen ligger i all hovedsak innenfor LNF-sone, der natur- og friluftshensyn er dominerende ved siden av tradisjonelt jord- og skogbruk. Hovedgrepene i planen er at det ikke er planlagt ny arealbruk innenfor 100-metersbeltet. Unntaket er noen få nye og mindre arealer, B6, FB1 og FB2, og disse er ikke planlagt helt ned i strandlinjen. Jfr. vurderingene knyttet til de ulike områdene og bestemmelsene.

Oppsummert vil ikke kommunedelplanen bryte med prinsippene om en restriktiv holdning til nye tiltak i strandsonen, og de få nye arealbruksendringene er så begrenset at totalresultatet ligger godt innenfor begrepet og hensynene til differensiert strandsoneforvaltning og allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen.

- Skredfare:** Det er ikke registrert skred verken som snø-, stein- eller løsmasseskred på Bolsøya. Av NGI sitt aktsomhetskart framgår det at det er flere områder som kan representere steinsprang. Bare noen få av disse berører byggeområder og vegstrekninger. Dette gjelder først og fremst Dragarøra og Kjerringehola boligfelt. Disse er i all hovedsak ferdig utbygde, og situasjonen er avklart i forbindelse med de respektive utbyggingene. De kartfestede aktsomhetsområdene er likevel vist i plankartet, og NGI's aktsomhetskart er lagt ved plandokumentene.
- Flodbølge:** Opstadhornet i Misund kommune er under overvåkning på grunn av fare for større ras. En flodbølge som en følge av at deler av fjellet går i fjorden, vil gjøre store skader på Bolsøya. I følge beregningene er likevel faren for at dette skjer vesentlig mindre enn de grenseverdiene som er satt i teknisk forskrift vedr. etablering av boligområder. I kommunedleplan for Bolsøya er det derfor ikke innarbeidet særskilte bestemmelser eller tiltak med hensyn på dette forholdet.
- Klimaendringer:** Bolsøya ligger i fjordlandskapet på nordvestlandet, og det må påregnes at planområdet vil bli gjennomsnittlig påvirket av de vær- og nedbørmessige endringene som er forventet. Øya representerer et lite nedbørsfelt der avrenningen vil gå i mange retninger. De markerte øst-vest gående fjellryggene kan gjøre deler av jordbruksarealet vanskelig drivbare i perioder med mye nedbør. *Tiltak vil være å vedlikeholde evt. utvide kapasiteten på anleggene for bortledning av overflate- og drensvann.*
- Den tekniske infrastrukturen knyttet til utbyggingsområdene, er av relativ moderne karakter. Med små dekningsområder antas det at med normalt vedlikehold og oppgradering, har disse tilstrekkelig kapasitet i overskuelig framtid.
- Som en følge av klimaendringer forventes det at havnivået vil stige også på denne delen av kysten. Av *Estimer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner (revidert utgave 2009)*, går det fram at i 2050 vil havnivået ligge 19 cm høyere enn i dag, mens i et 100-årsperspektiv må påregnes en stigning på 67 cm i forhold til år 2000. Framtidig stormflo vil kunne nå opp til ca kôte 2,2 i 2050 og 2,7 i 2100. De lavestliggende helårsboligene på Bolsøya ligger på ca kôte 6. Det regnes med at et framtidig høyere havnivå ikke vil få konkrete konsekvenser for helårsbebyggelsen på Bolsøya, mens noen av fritidsboligene nok vil bli berørt ved stormflo. I plansammenheng legges det ikke opp til særlige tiltak for disse.

Samferdsel:	Fra Bolsøya kan en nå fastlandet på nordsiden via Fannefjordtunnelen, og på østsida over Bolsøybrua. Fv 64 er i tillegg hovedforbindelsen mellom Romsdalslavløya og Romsdalen, og videre mot østlandet. Vegen ligger langs sjøen på nordsiden av øya, og er ikke i konflikt med utbyggingsområder, heller ikke vedr. vegtrafikkstøy. Med nedlagt fergeforbindelse, er øya avhengig av disse to vegforbindelsene. I nødsfall er også vegen rundt Fannefjorden en mulighet om en av de vegstrekningene skulle være stengt. På tross av gode vegforbindelser og korte avstander til byen, er en gjennom tunnelen avskåret fra å reise med alternativ framkomstmiddel som sykkel til byen og fastlandet på nordsiden.. Det er heller ikke gang-/sykkelveg langs Rv64 østover til eksisterende gang-/sykkelveg i Røvika. Alternativ til bil til og fra Bolsøya er fjernbuss. Det interne vegnettet består av smale og svingete veger, som representerer en fare for trafikkanter og gjør transport til og fra blant annet Maritime Møbler AS sårbar. <i>Tiltak for å rette opp dette er innarbeidet i plan gjennom to alternativer for ny vegtrase.</i> <i>Videre er det tatt med gang-/sykkelveg langs kommunevegen mellom vegen til Dragvågen og skolen. Dette vil være en vesentlig forbedring med hensyn på trafikksikkerheten.</i> Bolsøya ligger innenfor restriksjonsområdet rundt Molde lufthavn Årø. Dette går fram av kart og veiledning utgitt av Avinor. Restriksjonen innebærer blant annet begrensninger i byggehøyder, men det antas at disse ikke får noen praktisk betydning for planlagt utbygging her. Det er ikke gjort beregninger som viser at områder på Bolsøya er utsatt for flystøy utover godkjente grenseverdier.
Annen infrastruktur	Bolsøya har vannforsyning fra fastlandet via to sjøledninger og et Vannbasseng på Kjerkjeaugen. Molde Vann og Avløp KF opplyser at kapasiteten for brannsløkkevann er i underkant av gjeldende krav, delvis begrunnet i ledningsnettet på øya. <i>Prioritert tiltak vi være å oppgradere ledningsnettet.</i> El-forsyningen til øya skjer også via sjøkabler, fra Røbekk/Elgsås til Orvika og fra Smoltneset på Skålahalvøya til Bolsøyneset. Både kapasitet og sikkerhet regnes som god.
Automatisk freda kulturminne	Det er utarbeidet eget kartvedlegg som tydeliggjør registrerte automatisk freda kulturminner etter kulturminnelova. Disse er også tatt inn i plankartet på vanlig måte med hensynssoner. Med tilhørende bestemmelser skulle disse være tilfredsstillende sikra i plan. Slik kommuneplanen er utformet, vil det bli konflikt med ett kjent kulturminne, ID 146626, på nordsiden av kommunevegen ved skolen. Samtidig er det krav om at det skal utarbeides detaljregulering for ny gang- og sykkelveg. Det forutsettes at denne konflikten avklares gjennom reguleringsprosessen. På grunn av liten plass og høy prioritet for å få bygget denne helt fram til skolen, vil kommunen søke om dispensasjon fra kulturminnelova for å få kulturminnet frigitt.

Etter kulturminnelova gjelder det en generell aktsomhetsplikt i forbindelse med alle bygge- og anleggsarbeid, som krever at slikt arbeid blir stoppet dersom en støter på kulturminner som ikke er registrert. Kommuneplanen setter ikke denne bestemmelsen til side.

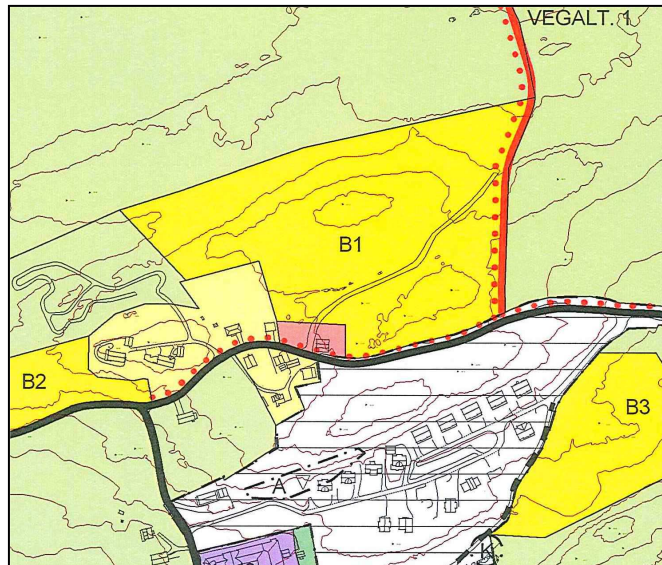
Oppsummering:

Bolsøya er ikke utsatt for naturgitte eller menneskeskapte faktorer, som representerer fare eller risiko for fare av en slik karakter at det kreves direkte tiltak.

Ved planlegging av ny bebyggelse og ny infrastruktur må det tas høyde for de forventede virkningene klimaendringene vil få.

Med den kunnskapen som er tilgjengelig om natur og miljø, oppfattes ikke dagens aktivitet å være i konflikt med naturmangfoldslovens intensjoner om *at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i framtiden,*

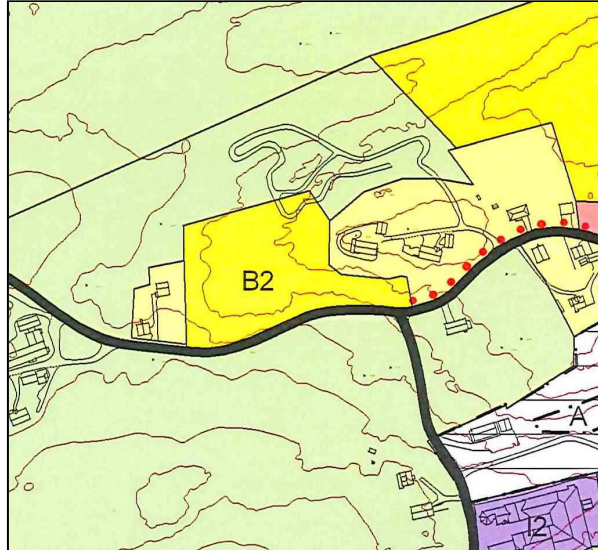
En utredning og vurdering av de enkelte nye områdene/formålene, følger nedenfor.

Boligområder:B1

- Områdebeskrivelse:** Området er ca 55 daa stort og ligger på gnr. 19 bnr. 1. Området er i all hovedsak skogkledd, og omfatter også to koller. Det innbyr til sør- og vestvendte boligarealer med gode sol- og utsiktsforhold.
- Lokalisering:** Det grenser inn til dyrka jord. Området ligger inn til kommunevegen, ca 1 km fra skolen. Det ligger inn til eksisterende bebyggelse og nær Kjerringleholaboligfelt.
- Landbruk:** Arealet legger ikke beslag på dyrka jord eller potensiell dyrkingsjord, men grenser inn til dyrka jord på gnr. 19 bnr. 3.
- Natur og miljø:** Ingen kjente registreringer
- Friluftsliv:** Området berører i nordøst et større friluftsområde med lokal verdi. Der går i dag en lysløype som følger eksisterende driftsveg gjennom området.
- Kulturminne:** Ingen kjente registreringer.
- Infrastruktur:** Området kan tilknyttes vann- og avløpssystemet i Kjerringleholaboligfelt. Det går høyspentlinje inn i området fra nord.
- Samfunnssikkerhet:** Ingen spesielle forhold.
- Konklusjon:** Området egner seg godt til boligutbygging. Det eksisterer ikke særlige forhold som krever spesielle avbøtende tiltak. Området må reguleres etter plan- og bygningslovens § 12. Ved regulering skal det tas følgende hensyn:
- o Dersom alternativ 1 blir valgt for ny kommuneveg, skal tilkomsten planlegges i forhold til denne.
 - o Det skal innarbeides nødvendig buffer mot landbruksarealer i drift.
 - o Det skal tas særskilte landskapsmessige hensyn, slik at høydedrag og øyas karaktertrekk ivaretas.
 - o Det skal legges opp til variert bebyggelse, eneboliger, rekkehus, leiligheter.

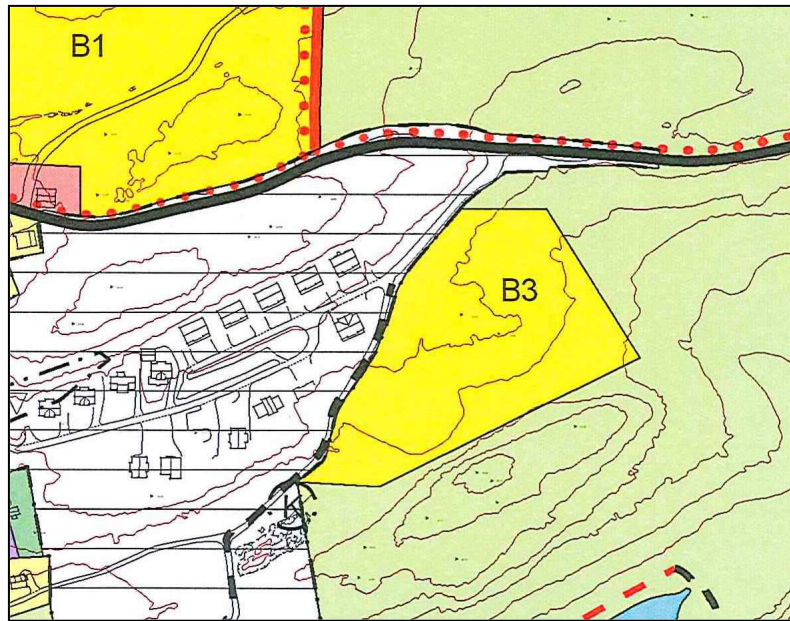
- o *Utbyggingen fører ikke til vesentlige ulemper eller konflikter med andre arealbruksinteresser eller hensyn, og kan gjennomføres uten særskilte avbøtende tiltak.*

B2



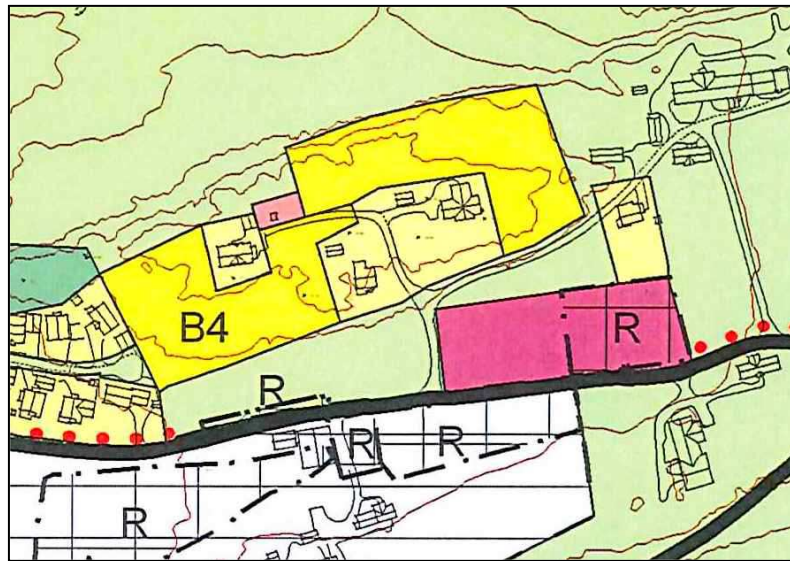
- Områdebeskrivelse: Området er ca 11 daa stort og ligger på gnr. 19 bnr. 1 og 2
Området er i all hovedsak skogkledd med blandingsskog Området er sør- og vestvendt, med gode sol- og utsiktsforhold.
- Lokalisering: Området ligger inn til kommunevegen, ca 1,5 km fra skolen. Det ligger som innfyllingsareal mellom eksisterende bebyggelse, og blir en del av ett av de to tyngdepunktene for bosetningen på øya.
- Landbruk: Arealet legger ikke beslag på dyrka jord eller potensiell dyrkingsjord.
- Natur og miljø: Ingen kjente registreringer
- Friluftsliv: Ingen kjente registreringer.
- Kulturminne: Ingen kjente registreringer.
- Infrastruktur: Området kan tilknyttes vann- og avløpssystemet i Kjerringlehol.
- Samfunnssikkerhet: Ingen spesielle forhold.
- Konklusjon: Området egner seg godt til boligutbygging.
Det eksisterer ikke særlige forhold som krever spesielle avbøtende tiltak.
Området må reguleres etter plan- og bygningslovens § 12.
Ved regulering skal det tas følgende hensyn:
- o Det må planlegges felles tirkomstveg til området.
 - o Det skal legges opp til variert bebyggelse, eneboliger, rekkehus, leiligheter.
 - o *Utbyggingen fører ikke til vesentlige ulemper eller konflikter med andre arealbruksinteresser eller hensyn, og kan gjennomføres uten særskilte avbøtende tiltak.*

B3



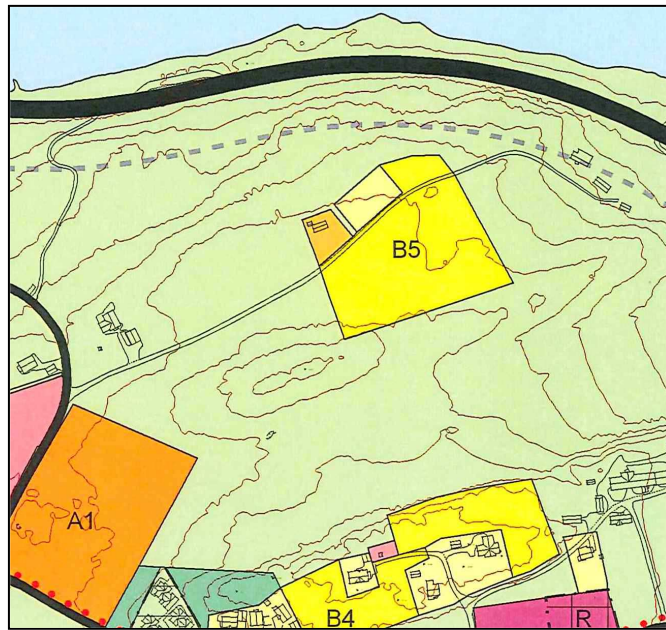
- Områdebeskrivelse:** Området er ca 20 daa stort og ligger på gnr. 19 bnr. 1.
Området er delvis skogkledd med blandingsskog, men med åpne og delvis planerte områder
Området er sørvendt, med gode sol- og utsiktsforhold. Mot sjøen er området landskapsmessig delvis skjermet bak et skogkledd høydedrag.
- Lokalisering:** Området ligger inn til tilkomstvegen til Kjerringehola, og kan betraktes som en utvidelse av dette. Avstanden til skolen er ca 1 km.
- Landbruk:** Arealet legger ikke beslag på dyrka jord eller potensiell dyrkingsjord, men grenser i øst til dyrka jord på nabobruket.
- Natur og miljø:** Ingen kjente registreringer
- Friluftsliv:** Ingen kjente registreringer.
- Kulturminne:** Ingen kjente registreringer.
- Infrastruktur:** Området kan tilknyttes vann- og avløpssystemet i Kjerringehola.
- Samfunnssikkerhet:** Ingen spesielle forhold.
- Konklusjon:** Området egner seg godt til boligutbygging.
Det eksisterer ikke særlige forhold som krever spesielle avbøtende tiltak.
Området må reguleres etter plan- og bygningslovens § 12.
Ved regulering skal det tas følgende hensyn:
- o Det må planlegges felles tilkomst fra Tore Lillebostads veg til.
 - o Det må innarbeides nødvendig buffer mot landbruksarealer i drift.
 - o Det skal legges opp til variert bebyggelse, eneboliger, rekkehus, leiligheter.
 - o Det skal legges vekt på landskapsmessig tilpasning.
 - o *Utbyggingen fører ikke til vesentlige ulemper eller konflikter med andre arealbruksinteresser eller hensyn, og kan gjennomføres uten særskilte avbøtende tiltak.*

B4



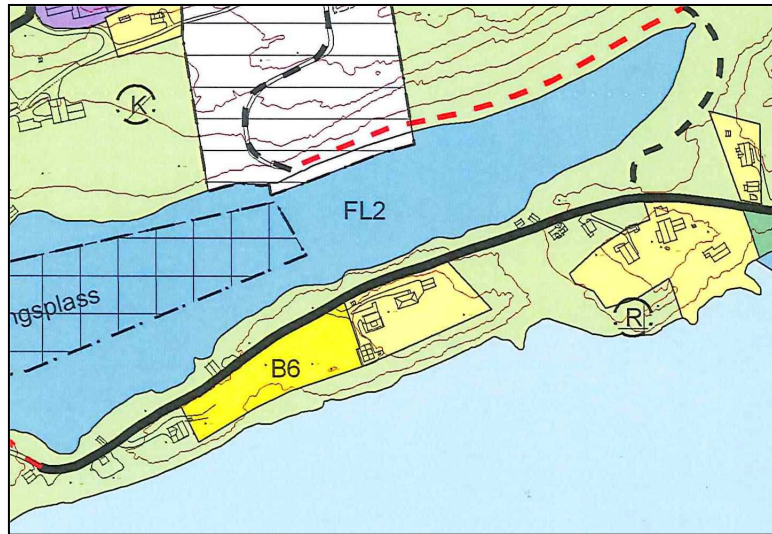
- Områdebeskrivelse:** Området er ca 11,5 daa stort og ligger på gnr. 17 bnr. 10 og 11.
Området er delvis skogkledd, for det meste med blandingsskog.
- Lokalisering:** Området er sørvendt, med gode sol- og utsiktsforhold.
Området ligger inn til eksisterende boligbebyggelse på flere kanter, og tilkomst må skje etter eksisterende veger.
- Landbruk:** Området ligger like ved skolen.
Arealet legger ikke beslag på dyrka jord eller potensiell dyrkingsjord, men grenser i sør til lavereliggende dyrka jord på bnr. 11, og i øst til tunområdet til samme.
- Natur og miljø:** Ingen kjente registreringer
- Friluftsliv:** Ingen kjente registreringer.
- Kulturminne:** Ingen kjente registreringer.
- Infrastruktur:** Området kan tilknyttes eksisterende vann- og avløpssystemet i nærområdet.
- Samfunnssikkerhet:** Ingen spesielle forhold.
- Konklusjon:** Området egner seg godt til boligutbygging.
Det eksisterer ikke særlige forhold som krever spesielle avbøtende tiltak.
Området må reguleres etter plan- og bygningslovens § 12.
Ved regulering skal det tas følgende hensyn:
- o Det må innarbeides nødvendig buffer mot landbruksarealer i drift.
 - o Det skal legges opp til variert bebyggelse, eneboliger, rekkehus, leiligheter.
 - o Det skal legges vekt på landskapsmessig tilpasning.
 - o *Utbyggingen fører ikke til vesentlige ulemper eller konflikter med andre arealbruksinteresser eller hensyn, og kan gjennomføres uten særskilte avbøtende tiltak.*

B5

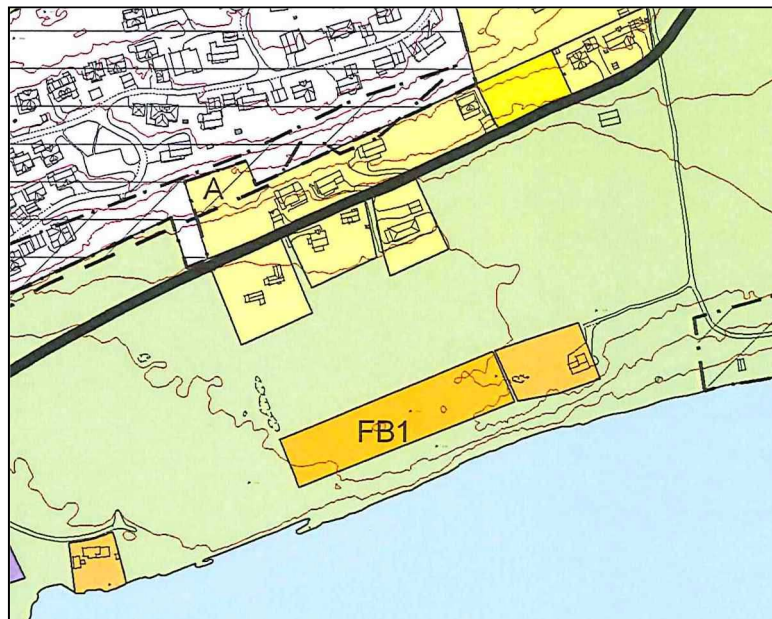


- Områdebeskrivelse:** Området er ca 13,5 daa stort og ligger på gnr. 17 bnr. 9. Området er delvis skogkledd med blandingsskog, og med mer myrlendte områder. Området er delvis flatt med et svakt fall mot øst. Det ligger på en flate godt ovenfor Fv64 og med utsikt også mot nord og vest. Mot sør avgrenses området av en skogkledd rygg i terrenget. Det er gode sol- og utsiktsforhold.
- Lokalisering:** Området ligger inn til tidligere fradelte tomter på bruket, i en ytterkant mot vest. Det berører ikke tunet. Tilkomst må skje etter eksisterende privat veg.
- Landbruk:** Avstanden til skolen er ca 1,5 km langs vegen. Arealet legger ikke beslag på eller nært inn til dyrka jord, men deler av det kan dyrkes. Området vurderes likevel som mindre aktuelt i dyrkingssammenheng.
- Natur og miljø:** Ingen kjente registreringer
- Friluftsliv:** Ingen kjente registreringer.
- Kulturminne:** Ingen kjente registreringer.
- Infrastruktur:** Vannforsyning kan skje fra kommunalt anlegg et stykke unna. Det må etableres egen avløpsordning.
- Samfunnssikkerhet:** Ingen spesielle forhold.
- Konklusjon:** Området egner seg godt til boligutbygging. Det eksisterer ikke særlige forhold som krever spesielle avbøtende tiltak. Området må reguleres etter plan- og bygningslovens § 12. Ved regulering skal det tas følgende hensyn:
- o Det må avklares muligheter og vilkår for valg av vann- og avløpsløsninger før planarbeid startes opp.
 - o Det skal legges opp til variert bebyggelse, eneboliger, rekkehus, leiligheter.
 - o Det skal legges vekt på landskapsmessig tilpasning.
 - o *Utbyggingen fører ikke til vesentlige ulemper eller konflikter med andre arealbruksinteresser eller hensyn, og kan gjennomføres uten særskilte avbøtende tiltak.*

B6

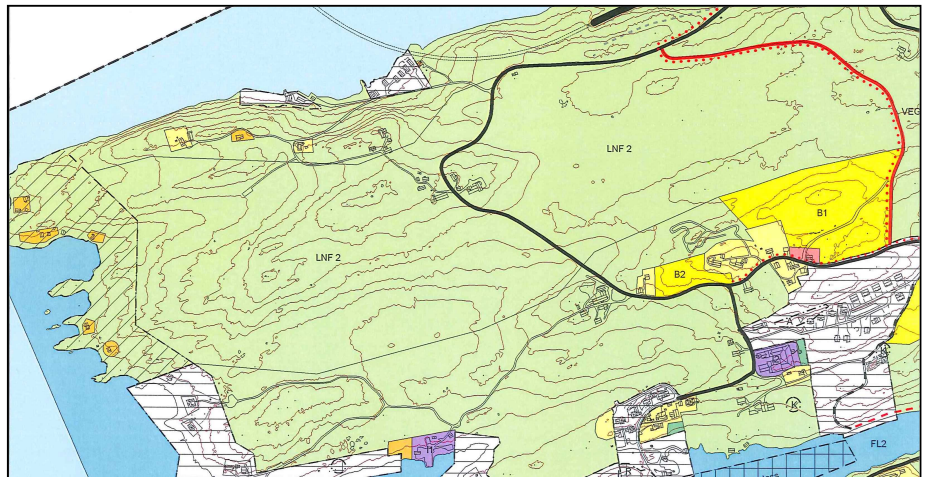


- Områdebeskrivelse:** Området er ca 6 daa stort og ligger på gnr. 18 bnr. 5. Området er åpent, med noe randvegetasjon. Det er berglendt med et mindre areal som har vært brukt til jordbærproduksjon. Området ligger nært ved sjøen. Det er gode sol- og utsiktsforhold.
- Lokalisering:** Området ligger mellom eksisterende boligbebyggelse, og Vil fungere som en mindre fortetting av denne, 2-3 boliger. Området ligger inn til kommunevegen.
- Landbruk:** Avstanden til skolen er ca 1,5-2 km langs veg/gangveg. Området omfatter blant annet et areal på mellom 1,5-2 daa, som tidligere har vært brukt til jordbærproduksjon. Det egner seg bare middels som tradisjonell jordbruksjord, og ligger dårlig arrondert inn til bebyggelsen og vegen.
- Natur og miljø:** Omdisponering av dette arealet vurderes ikke å være vesentlig i konflikt med jordvernet. Ingen kjente registreringer. Det forutsettes at tomtene avgrenses mot sjøen og strandlinjen, slik at denne fortsatt er tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- Friluftsliv:** Ingen kjente registreringer.
- Kulturminne:** Ingen kjente registreringer.
- Infrastruktur:** Det må etableres egen vann- og avløpsordning sammen med eksisterende bebyggelse.
- Samfunnssikkerhet:** Ingen spesielle forhold.
- Konklusjon:** Området egner seg godt til boligutbygging. Det eksisterer ikke særlige forhold som krever spesielle avbøtende tiltak. Området må reguleres etter plan- og bygningslovens § 12. Ved regulering skal det tas følgende hensyn:
- o Det må avklares muligheter og vilkår for valg av vann- og avløpsløsninger før planarbeid startes opp.
 - o Det skal legges opp til variert bebyggelse, eneboliger, rekkehus, leiligheter.
 - o Det skal legges vekt på landskapsmessig tilpasning.
 - o *Utbyggingen fører ikke til vesentlige ulemper eller konflikter med andre arealbruksinteresser eller hensyn, og kan gjennomføres uten særskilte avbøtende tiltak.*

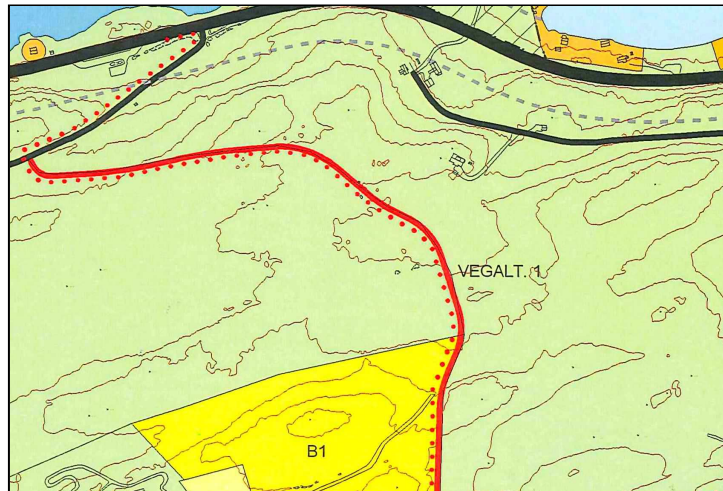
FritidsbebyggelseFB1

- Områdebeskrivelse:** Området er knapt 6,5 daa stort og ligger på gnr. 17 bnr. 6 og 13. Området er delvis gjennvokst med krattskog. Mot sjøen er det en markert bergskrent med kystfuruskog. FB1 ligg bak denne skrenten. Området er sydvent, men flatt. Arealet ligger som en fortsettelse vestover fra eksisterende hytettomter.
- Lokalisering:** Området ligger et stykke vest for Sandvika. Tilkomst vil skje etter privat driftsveg fra kommunevegen. Det vil bli plass til 4-5 fritidsboliger.
- Landbruk:** Området ligger inn til dyrka jord.
- Natur og miljø:** Ingen kjente registreringer. Det forutsettes at tomtene avgrenses mot sjøen og strandlinjen, slik at denne fortsatt er tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- Friluftsliv:** Ingen kjente registreringer.
- Kulturminne:** Ingen kjente registreringer.
- Infrastruktur:** Området kan knyttes til eksisterende infrastruktur i nærheten.
- Samfunnssikkerhet:** Ingen spesielle forhold.
- Konklusjon:** Området egner seg godt til fritidsbebyggelse. Det eksisterer ikke særlige forhold som krever spesielle avbøtende tiltak. Området må reguleres etter plan- og bygningslovens § 12. Ved regulering skal det tas følgende hensyn:
- o Det må avklares muligheter og vilkår for valg av vann- og avløpsløsninger før planarbeid startes opp.
 - o Det skal tas hensyn til jordbruksarealene med nødvendig buffersone.
 - o Tomtene skal avgrenses mot bergskrenten slik at denne og vegetasjonen ivaretas, og fri ferdsel langs sjøen kan skje.
 - o Det skal legges vekt på landskapsmessig tilpasning.
 - o *Utbyggingen fører ikke til vesentlige ulemper eller konflikter med andre arealbruksinteresser eller hensyn, og kan gjennomføres uten særskilte avbøtende tiltak.*

LNF 2 – Område for golfbane



- Områdebeskrivelse:** Området er på ca 635 daa. Det omfatter skog, myr, dyrkajord og Beitemark, og er varierende kuppert. Tunet på gnr. 20 bnr. 1 ligger innenfor området. Det samme gjør en strekning av kommunevegen.
- Lokalisering:** Området strekker seg fra noe innenfor hyttebebyggelsen vest på Bolsøya, og innover mot øst helt til alternativ 1 for farmtidig veg.
- Landbruk:** Området omfatter så godt som hele gnr. 20 bnr. 1 og mindre deler av nabobrukene. I disse arealene inngår det landbruksjord i drift.
- Natur og miljø:** Ingen kjente registreringer.
- Friluftsliv:** Et større friluftsområde med lokal verdi ligger innenfor området.
- Kulturminne:** Ingen kjente registreringer.
- Infrastruktur:** Tilkost til området kan skje fra kommunal veg.
- Samfunnssikkerhet:** Ingen spesielle forhold.
- Konklusjon:** Denne lokaliseringen av en framtidig golfbane er framkommet etter vurdering av alternative muligheter i forbindelse med annet planarbeid. Da etablering av et slikt anlegg ikke forbruker arealressurser slik at de seinere ikke kan tas inn i landbruksproduksjon, har en sett på lokaliseringen som et akseptabelt alternativ.
- Området må reguleres etter plan- og bygningslovens § 12.
- Ved regulering skal det tas følgende hensyn:
- o Det må tas tilstrekkelig hensyn til landbruksdrifta på de respektive brukene, slik at denne ikke blir umødig hindret/reduert.
 - o Det små gjennomføres en egen natur- og landskapsanalyse, som legges til grunn for detaljutforming av anlegget. Anlegget må utformes slik at Bolsøyas landskapskvaliteter ivaretas.
 - o Vegetasjonen skal ivaretas.
 - o Området opprettholdes som LNF-område i denne kommunedelplanen, og ny arealbruk til golfanlegg sikres gjennom egen reguleringsplan. I denne planen skal det framgå om det er nødvendig med ulike avbøtende tiltak i forhold til landbruks- og landskapsmessige inngrep, og i tilfelle hvilke.

SamferdselNy vegforbindelse mot Rv 64

Områdebeskrivelse: Det er i planen vist en trase for ny forbindelsesveg mot Fv 64.

Alternativet starter ved område B1 og runder Stormyra fram til eksisterende kommuneveg noe ovenfor dagens kryss.

Området er skogvokst kombinert med myr og mer åpent terreng.

Landbruk:

Berører ikke dyrka jord

Natur og miljø:

Ingen kjente registreringer.

Friluftsliv:

Vegtraseen ligger innenfor deler av friluftsområde med lokal verdi.

Kulturminne:

Ingen kjente registreringer.

Infrastruktur:

Området kan knyttes til eksisterende infrastruktur i nærheten.

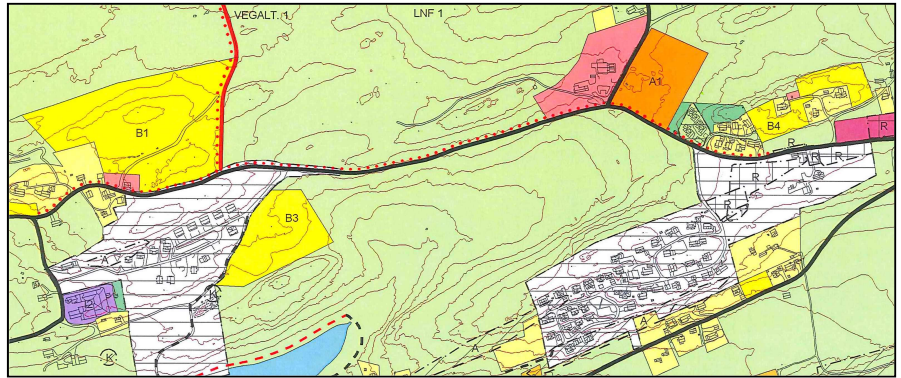
Samfunnssikkerhet:

Ingen spesielle forhold.

Konklusjon:

Vegtrase etter alternativ 1 ved forrige offentlige ettersyn, er valgt blant annet ut fra Statens vegvesen sine merknader. Traseen må forstås som en prinsipiell avklaring på overordnet nivå. Det kreves detaljregulering før den kan bygges, og justeringer/endringer av traseen må påregnes.

Ny gang- og sykkelveg



- Områdebeskrivelse:** Det er i planen tatt inn en gang-/sykkelveg på strekningen fra krysset ned til Dragvågen og fram til skoleområdet og avkjørselen til bebyggelsen nord for denne.
Den er lagt på nordsiden av kommunevegen, og går i det alt vesentligste på ikke benyttet areal.
Noen steder vil den likevel berøre tomtegrunn. Dessuten må det være åpning for en justering av selve kjørevegen der dette er hensiktsmessig.
- Landbruk:** Den tenkte linjeføringen vil bar ei svært liten grad berøre dyrka jord
- Natur og miljø:** Ingen kjente registreringer.
- Friluftsliv:** Ingen kjente registreringer.
- Kulturminne:** Nord for skoleområdet er det registrert automatisk freda kulturminne. Forholdet til dette må avklares gjennom detaljregulering.
- Samfunnssikkerhet:** Ingen spesielle forhold, annet en etableringen av en gang-/sykkelveg vil være et vesentlig trafiksikkerhetstiltak.
- Konklusjon:** *Detaljutforming av gang-/sykkelvegen skal skje gjennom detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12. Ved reguleringsarbeidet skal det tas følgende hensyn:*
- o *Linjeføringen skal først og fremst ivareta de trafiksikkerhetsmessige forholdene.*
 - o *Så langt det er mulig skal det tas natur- og landskapsmessige hensyn.*

PLANBESTEMMELSER

For områder markert med skravur for *Områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde* gjelder de respektive reguleringsbestemmelsene. Hvor disse ikke er dekkende, skal kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer gjøres gjeldende.

Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

1. Plan nr. 0676 Reg.plan området Dragarrøra – Torhaugen
2. Plan nr. 1781 Reg.plan del av gnr. 17 bnr. 11, Solbakken på Bolsøya
3. Plan nr. 1085 Reg.plan del av gnr. 19 bnr. 1 og 6, Lillebostad
4. Plan nr. 2389 Reg.plan Dragarrøra vest
5. Plan nr. 200001 Reg.plan for del av Neset, Bolsøya
6. Plan nr. 200202 Reg.plan for Kjerringehola
7. Plan nr. 200604 Reg.plan for Trolltunet
8. Plan nr. 200715 Reg.plan for Dragvågen, endring
9. Plan nr. 200722 Mindre endring Tore Lillebostadsveg 1-3
10. Plan nr. 200729 Reg.plan for naustområde vest for gml Bolsøya fergekai
11. Plan nr. 200802 Reg.plan for Bolsøya vest
12. Plan nr. 200822 Reg.plan for omr. øst for Bolsøya gml. fergekai, del av gnr. 20 bnr. 2
13. Plan nr. 200824 Mindre endring for N2 i Dragvågen
14. Plan nr. 200901 Reg. endring for Bolsøya skole
15. Plan nr. 201003 Mindre endring på gnr. 19 bnr. 1
16. Plan nr. 201211 Mindre endring på gnr. 19 bnr. 1

Ved utarbeiding av arealplaner eller planer for konkrete utbyggingstiltak skal plan- og bygningslovens § 1-1 legges til grunn med hensyn på en bærekraftig ressursforvaltning, ivaretagelse av hensynet til barn- og unge sine interesser og behov, samt kravene om brukbarhet for alle gjennom universell utforming.

Denne kommunedelplanen setter ikke tilside tidligere vedtatt boligsosial handlingsplan. Ved detaljregulering av nye område for boligbygging, skal målsetningene i denne vurderes sammen med utbygger med tanke på tilpasning for et differensiert boligbehov.

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 pkt. 1):

- Byggegrenser:
Eiendommer med eksisterende bebyggelse utenfor godkjent reguleringsplan: På godkjente fradelte tomter kan bolighus, garasjer, uthus, fritidsboliger, anneks og tilbygg til slike, ikke plasseres nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse pr. 01.07.2012.
Dette gjelder også for de "tomtene" som ikke er opprettet som egne eiendommer.

Eiendommer med eksisterende bebyggelse innenfor godkjent reguleringsplan: Her skal reguleringsplanene fortsatt gjelde. Er det i disse ikke satt byggeavstand mot sjø, skal bestemmelsene i foregående punkt gjelde.

For ny slik bebyggelse innenfor områder hvor det kreves reguleringsplan, skal byggegrense mot sjø fastsettes i plan, og da aldri mindre enn 15 m. Ved fastsettelsen skal lokale landskaps- og terrengforhold legges til grunn, og planene skal utformes slik at ferdsel langs sjøen alltid kan skje.

Bestemmelsene gjelder ikke for naust. På fradelte bolig- og fritidstomter, og tilsvarende hvor fradeling ikke er gjennomført, kan det føres opp naust innenfor bestemmelsene for naustbebyggelse.

For næringsområde I1 gjelder ikke byggeforbudet etter plan- og bygningsloven § 1-8. Det tillates likevel ikke utfylling i sjø utover strandlinjen slik denne er registrert i kartverket pr.

01.07.2012.

- For utbyggingsområdene A1, B1-B6, FB1 og FB2 skal det utarbeides detaljregulering før nye tiltak settes i verk. For område B1 skal det ved slikt planarbeid dokumenteres at eventuell strålingsfare fra høgspenlinje er vurdert og tatt hensyn til. Fradeling og ny bebyggelse innenfor andre arealer avsatt til boligformål kan skje uten slik plan.
- For områdene B1 og B2 gjelder at gang- og sykkelveg mellom kryss til Dragvågen og skolen skal være etablert før boliger utover den første tredjedelen kan tas i bruk. Dette for å ivareta trafikksikkerheten.
- Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 m og mønehøyde over 6 m. Takvinkel skal være mellom 18-30 grader. Største BYA settes til 130 m², uthus og ankes medregnet, men eksklusiv parkeringsplasser. Arealberegning i henhold til TEK10. På Fårøya (vest for Draget) settes den tilsvarende begrensningen til 100 m² BYA. Fritidsbebyggelse eller tomt til fritidsbebyggelse kan kun inngjerdes for avskjerming mot dyr på beite etter søknad. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet når dette er plassert nærmere fritidsboligen enn 10 m.

Område FB1 skal utformes slik at ferdsel langs sjø kan skje oppe på fjellkanten.

Byggegrense fastsettes ved detaljregulering.

Parkering for nye tomter skal etableres nær ved eksisterende boligbebyggelse.

Innenfor FB2 kan det etableres en ekstra fritidsbolig. Ved eventuell utvidelse av dette området, må dette vurderes på tvers av eiendomsgrensen og i forhold til avkjørselen fra Fv64.

- Ved planlegging av nye områder for boligbygging, skal det i reguleringsplan sikres tilstrekkelige uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper. Utover private oppholdsarealer på egen tomt, skal det etableres arealer tilsvarende 25 m² pr. bolig som felles nærlekeplasser. Minimumsareal skal være 100 m².
- Naust forutsettes benyttet til lagring av båt og fikseutstyr, og kan ikke benyttes til varig opphold. Naust skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge tilpasses bygde og naturgitte omgivelser. Privatiserende tiltak rundt naustet er ikke tillatt, og fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Naust skal oppføres frittliggende. Største mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m, målt fra golvnivå ved hoveddør/port mot sjøen. Takvinkel skal være mellom 28 og 35 grader. For naust tilknyttet bolig- og fritidseiendommer, skal totalt bruksareal eller bebygd areal ikke overstige 35 m², beregnet etter TEK10. Evt. loftsom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. For naust tilhørende gardsbruk er BYA tilsvarende 50 m².

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 pkt. 2):

- For utforming av nye veganlegg skal gjeldende vegnormaler legges til grunn. Jfr. Håndbok 017.
- Byggegrense langs Fv 64 settes til 50 m for ny bebyggelse. Byggegrense langs Kv 26 Indre Bolsøya unntatt arm til Draget, settes til 15 m.

Byggegrense langs Kv 26 arm til Draget, vegarm fram til reguleringsplan for Dragvågen, og veg til Varholmbugten, settes til 7 m.

- Skjæringer og fyllinger skal utformes med lite fall, slik at de faller sammen med naturlig terreng. Der dette ikke lar seg gjøre skal murer i naturstein benyttes, evt. i kombinasjon med skråning.
- Det skal utarbeides detaljregulering for ny gang-/sykkelveg mellom veg til Dragvågen og fram til skolen og veg til Dragarrøra. Reguleringsplanen skal avklare forholdet til fornminner, særlig fornminne registrert på nordsida av vegen ved Bolsøya skole, ID146626.
- Ved planlegging av ny forbindelsesveg til Fv64 skal det innarbeides gang- og sykkelveg/sykkelfelt fram til busslommer ved hovedholdeplass på fylkesvegen. Det skal etableres anlegg for sykkelparkering.

3. Grønnstruktur (pbl § 11-7 pkt. 3):

Dette gjelder friområde og badeområde i Sandvika. Innenfor dette området kan det føres opp innretninger og anlegg som fremmer bruken av området og gjør dette tilgjengelig og brukbart for flest mulig. Det skal så langt det er praktisk mulig legges særlig vekt på universell utforming når nye tiltak skal skje. Terreng og vegetasjon skal ivaretas når nye inngrep tilpasses. Avkjørsel og parkeringsplass kan opparbeides. I dette området skal det etableres santitæranlegg.

4. Landbruks-, natur og friluftsmål (pbl § 11-5):

- Innenfor arealer avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- Eksisterende bebyggelse kan benyttes til annen næringsvirksom på nærmere gitte vilkår, jfr. veileder Landbruk Pluss.
- Innenfor LNF-områdene skal byggeforbudet etter plan- og bygningslova § 1-8 langs strandsonen ikke gjelde bygninger og anlegg nødvendige for landbruks- og fiskerinæringene. ~~og for å fremme friluftslivet.~~ Det er en forutsetning at aktuell plassering på et næringsfaglig grunnlag er vurdert som den beste. Slike bygninger og anlegg skal dessuten plasseres og utformes med hensyn på nasjonale målsetninger i § 1-8, og de lokale virkninger på landskap og friluftsliv.
- Innenfor område LNF2 kan det planlegges og etableres golfbane. Det kreves detaljreguleringsplan. Ved slik planlegging skal det tas spesielt hensyn til fortsatt drift av landbruksarealene. I tillegg kreves egen natur- og landskapsanalyse som grunnlag for utforming av anlegget.
- Innenfor LNF-områdene kan det etableres turveger og gangstier som fremmer bruk av områdene til friluftsmål.

5. Bruk og vern av sjøområder:

Sjøområdene er avsatt til NFFF-områder, natur, friluftsliv, fiske og ferdsel. Det kan ikke etableres anlegg eller innretninger i strid mot dette. For eventuelle bygnings- eller anleggsmessige tiltak må

det tas hensyn til gjeldende sjøkartinformasjon, og nødvendig tillatelse etter havne- og farvannsloven må innhentes.

Området med benevnelsen FL er spesielt avsatt til ferdsel og friluftsmål:

Innenfor FL2 kan det etableres småbåtanlegg i form av flytebrygger. Disse kan anlegges med nødvendig tilkomst over land, forankringsanordninger – om nødvendig i land, og plass til sjøsetting/oppdrag av båt. Slike anlegg kan godkjennes uten dispensasjon fra arealbruksformålet på land.

Det forutsettes at slike anlegg ikke kommer i konflikt med etablert oppankringsområde, og det kreves godkjenning av Kystverket.

Det tillates ikke bygging av molo.

6. Hensynssoner (pbl § 11-8):

- Hensynssoner for skredfare/steinsprang:
De viste områdene viser områder som framgår av NGI's aktsomhetskart. Dersom det skal utarbeides detaljregulering som berører slike områder, må risikoen vurderes særskilt. Ved enkelttiltak må det gjøres tilsvarende vurdering dersom risikoen har betydning for tiltaket.
- Hensynssoner for automatisk freda kulturminne:
Innenfor hensynssonene kan det ikke gjennomføres tiltak som ødelegger eller skjemmer kulturminnene. Dersom tiltak skal gjennomføres, kan dette skje etter tillatelse fra kulturminnemyndighetene.
- Hensynssoner for andre kulturminne:
Innenfor hensynssonene kan det ikke gjennomføres tiltak som ødelegger eller skjemmer kulturminnene. Dersom tiltak skal gjennomføres, kan dette skje etter tillatelse fra kulturminnemyndighetene.
- Hensynssoner for ankringsområder:
I plankartet er ankringsområder avsatt i sjøkartverket tatt inn. Innenfor disse områdene kan det ikke etableres konstruksjoner, anlegg eller virksomhet som hindrer bruken av områdene til ankringssoner.

RETNINGSLINJER

Retningslinjene under er av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utfyllende grunnlag og føringer for bruk av planen.

Bebyggelse og anlegg:

Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes slik at Bolsøyas landskapstrekk og fjernvirkning opprettholdes.

Det skal legges særlig vekt på å ta hensyn til de kulturlandskapskvaliteter som finnes.

Ved oppstart av planarbeid for nye utbyggingsområder, skal det ved oppstart avklares hvilke muligheter og krav som stilles til veg-, vann- og avløpsanlegg.

Likeledes eventuelle krav om utbyggingsavtaler og kommunal overtaking av tekniske anlegg. Det skal også avklares hvordan og i hvilken grad kommunens boligsosiale handlingsplan skal innarbeides i planforutsetningene.

I samsvar med plan- og bygningslovens krav til detaljregulering skal det i plandokumentene gjøres greie for forhold knyttet til risiko- og sårbarhet, energibruk, brukbarhet og barn- og unges interesser.

For boligområder, skole- og barnehageområder, skal det ved planleggingen spesielt dokumenteres at en har vurdert og tatt hensyn til det konkrete magnetfeltnivået langs kraftledninger, der en kommer nær slike.

Landbruks-, natur- og friluftsområder:

Ved etablering av hus nr. 2 på gard, skal dette plasseres inn i et naturlig forhold til eksisterende gardsbebyggelse, som en del av tunet.

Innenfor LNF-områdene og avmerkede friluftsområder kan det etableres tiltak som fremmer bruken av områdene til fritidsaktivitet, tur og rekreasjon. Dette kan være opparbeidelse av veger og stier, raste- og utsiktsplasser med benker og evt. le-konstruksjoner som tak eller gapahuker. Før slik opparbeiding skjer, skal det avklares hvordan drifts- og vedlikeholdsansvaret er plassert og løst.

*

*

*