



# Føresegner

## Kommuneplanens arealdel 2020-2030

Vedtatt av kommunestyret 22.10.2020

## Innhold

1. Generelle føresegner til kommuneplanens arealdel (§ 11-9).
  - 1.1 Krav om reguleringsplan
  - 1.2 Innhold i utbyggingsavtaler
  - 1.3 Krav til infrastruktur
  - 1.4 Rekkefølgekrav
  - 1.5 Funksjonskrav
  - 1.6 Miljøkrav
  - 1.7 Vern
  - 1.8 Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid
2. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (§ 11-10).
  - 2.1 Planlegging av mindre tiltak
  - 2.2 Fysisk utforming av anlegg
  - 2.3 Areal til offentlig formål og fellesareal
  - 2.4 Lokalisering og bruk av veg
3. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (§ 11-11).
  - 3.1 Omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg i landbruket
  - 3.2 Spredt utbygging
    - 3.2.1 Spredt bustadbygging
    - 3.2.2 Sprette fritidsbygg
    - 3.2.3 Sprette næringsbygg
  - 3.3 Bruk og vern av vassdrag
  - 3.4 Tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag
  - 3.5 Ferdsel i områder med verneomsyn
4. Føresegner til hensynssoner (§ 11-8)
  - 4.1 Tiltak i sikringssoner (§ 11-8 a)
  - 4.2 Tiltak i faresoner (§ 11-8 a)

# 1. Generelle føresegner til kommuneplanens arealdel (§ 11-9).

## 1.1 Krav om reguleringsplan

For areal avsett til utbyggingsformål og områder for råstoffutvinning, kan arbeid og tiltak som krev søknad etter lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) § 20-1, ikkje finne stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan for arealet.

## 1.2 Innhold i utbyggingsavtaler

Det skal inngåast avtale med utbygger av nærings- og bustadområder, jfr. pbl § 17-2. Kriterier som skal leggas til grunn for utbyggingsavtale:

Kommunen skal vera ein samarbeidspartner og tilretteleggar ved privat utbygging.

Infrastruktur i planområdet skal som hovedregel dekkast av utbygger. Ekstern infrastruktur, som bilveg, gang/sykkel-veg, energi, telekom./breiband, vann/avløp til næraste offentlige tilknytingspunkt, skal som hovedregel dekkast av utbygger, men dette avtalast i kvar enkelt utbyggingsavtale.

Ved utbygging mindre enn 3 bueiningar, 3 dekar næringsareal eller enkeltbygg under 1000 m<sup>2</sup>, kan kommunen gjøre unntak frå kravet om utbyggingsavtale.

Kommunen kan kjøpe tomter i utbyggingsområder på lik linje med andre kjøpere.

Kommunen skal kreve bankgaranti som sikrar ferdigstilling av infrastruktur.

Utbyggingsavtalar skal handsamast etter reglane i plan- og bygningsloven kapittel 17.

## 1.3 Krav til infrastruktur

For dei enkelte byggeområder, kan utbygging ikkje finne stad før adkomst, vassforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og annan infrastruktur er tilfredsstillande ordna, jfr pbl § 18-1.

Nettstasjonar for el-forsyning i LNF- og byggeområde kan oppførast utanfor regulerede byggegrenser og i tillegg til tillate utnyttingsgrad.

Nettstasjonar kan oppførast inntil 1 m frå eigedomsgrense med 5 m byggegrense rundt nettstasjonen.

## **1.4 Rekkefølgekrav**

Ved utbygging av bustadområder blir det stilt krav om samtidig ferdigstilling av bygning og uteområder herunder leikeplassar. Det blir stilt krav om ferdigstilling av trygg skuleveg før ferdigstilling av første bustad.

## **1.5 Funksjonskrav**

Byggegrense mot kommunal veg er 8 m frå vegmidte.

Areal og bygningar skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av en så stor del av innbyggjarane som mulig; universell utforming.

I alle nye bustader skal det utførast tiltak som hindrar inntrenging av radon.

## **1.6 Miljøkrav**

Nye bygningar skal ikkje skilje seg vesentlig frå nærliggande bygg i størrelse, form, terrengplassering, material- og fargebruk.

Bygningar skal ikkje plasserast i konflikt med naturvern-, , landskapsvern-, kulturvern-, landbruks- og friluftssinteresser.

Ved detaljplanlegging av nye bygg må det takast omsyn til handtering av overvatn slik at naturlege lågpunkt og flomvegar ikkje blir nedbygde.

Midlertidige og flyttbare konstruksjonar og anlegg kan ikkje plasserast i område med byggeforbod langs vassdrag, i områder med særlege omsyn til natur-, kultur- og friluftssinteresser, i bandlagte områder og i områder mindre enn 50 m frå offentlig veg.

## **1.7 Vern**

Bygningar som er ein del av et heilskapleg bygningsmiljø ut frå alder og/eller utforming, eller enkeltbygg som ut frå alder og/eller utforming er vurdert som eit verdfullt kulturminne, kan ikke rivast utan at det ligg føre særlege grunnar, jfr. pbl § 19-2.

## **1.8 Forhold som skal avklarast i vidare reguleringsarbeid**

For områder med flomfare, omsynssone H320\_1 – H320\_25, skal flomfaren utgreiast nærare og bygging ikke tillatast med mindre det blir gjort tiltak som tar i vare sikkerhet tilsvarande kravet gitt i Byggteknisk forskrift (TEK 17).

Fram til det foreligger en hydrologisk undersøkelse i flomsonen i Otra legges NVE's aktsomhetskart til grunn ved vurdering av byggesøknader.

## **2. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (§ 11-10).**

### **2.1 Planlegging av mindre tiltak**

For samtidig utbygging av inntil tre einingar av boliger og fritidsbygg, næringsarealer mindre enn 3 dekar eller bygg mindre enn 1000 m<sup>2</sup>, trengs ikke detaljplan for arealer som er avsatt til spredt utbygging med føresegner om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transportnett og annet lovverk er avklart.

Eksisterande eigedommar som er registert som byggeområder i plankartet kan ha en utnyttingsgrad på inntil 35 % BYA.

For nye tiltak på eksisterande eigedommar skal det vera 20 m byggegrense mot tilgrensande vassdrag. Mot offentlig veg gjeld fastsette byggegrenser for den enkelte veg.

### **2.2 Fysisk utforming av anlegg**

For utforming av anlegg som skal takast over av kommunen gjeld følgjande retningslinjer:

For veganlegg gjeld kommunen sin vegnormal.

For vann- og avløpsanlegg skal kommunens standard abonnementsvilkår for vann og avløp gjelde.

### **2.3 Areal til offentlig formål og fellesareal**

Areal til offentlig formål og fellesområder blir fastlagt i detaljplaner.

Uterom og lekeplassar skal utformast etter prinsippa om universell utforming, trafikksikkerhet og skjermast mot ureining.

## **2.4 Lokalisering og bruk av veg**

Vegnettet er inndelt i to holdningsklassar til avkjøring frå offentlig veg:

Mindre streng	Fylkesveger
Lite streng	Kommunale veger

Byggegrense langs fylkesveg.

I uregulerte områder langs fylkesveg gjeld følgjande byggegrenser:

Fv 3766, Frikstadveien	30 m
Fv 3772, Liveien	30 m
Fv 3768, Eielandsveien	30 m
Fv 3770, Nosledalsveien	20 m
Fv 3784, Kattefossveien	30 m
Fv 403, Ivelandsveien	30 m
Fv 405, Vatnestrømveien	30 m

## **3. Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (§ 11-11).**

### **3.1 Omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg i landbruket**

Driftsbygningar i eit omfang som står i forhold til gardsdrifta kan oppførast utan detaljregulering.

Landbruksbygg skal ikkje plasserast på dyrka mark dersom det finns alternativ på eigen eigedom.

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med natur-, og friluftssinteresser.

Bygningar kan ikkje oppførast før høvet til automatisk freda kulturminne er avklara.

Skogshusvære kan tillatast som del av tilleggsnæring.

## **3.2 Spredt utbygging**

### **3.2.1 Spredt bustadbygging**

Det er tillate å oppføre nye bustader i område avsett til spredt bustadbygging. I planperioden kan det tillatast oppført følgjande tall bustader ved spredt utbygging:

- B.: 1 stk. på Solås gnr. 45 bnr. 10
- C.: 2 stk. på Solberg gnr. 39 bnr. 1
- E.: 2 stk. på Frigstad gnr. 50 bnr. 8, 9
- F.: 2 stk. i Frostemyr gnr. 20 bnr. 2
- G.: 3 stk. på Tellhaugane, gnr. 13 bnr. 7
- I.: 3 stk. på Møkjåland, gnr. 28 bnr. 7
- J.: 3 stk. ved Omestadveien, gnr. 19 bnr. 16
- K.: 5 stk. ved Vatnestrømveien gnr. 63 bnr. 17
- L.: 1 stk. på Storemyr, gnr. 29 bnr. 9
- M.: 1 stk. på Tveit, gnr. 7 bnr. 1, 2
- O.: 3 stk. i Fjermedalen, gnr. 62 bnr. 3
- P.: 4 stk. på Grosås, gnr. 3 bnr. 6

Ved samtidig utbygging ut over tre bustader kreves godkjent reguleringsplan.

Tomtestørrelse ved spredt bustadbygging settes til maksimum 5 daa pr. bustad. Utnyttingsgraden settes til 35% BYA.

Før det blir gitt byggeløyve på den einkilde tomt må det ligge føre i vurdering i høve til sikker byggegrunn; jf. pbl § 28-1 og TEK17 kap. 7.

### **3.2.2 Spredte fritidsbygg**

Det er tillate å oppføre nye fritidsbygg i områder avsett til spredt utbygging av fritidsbygg på plankartet. I planperioden kan det tillatast oppført følgjande tall fritidsbygg:

- a.: 3 stk. ved Stemtjønn gnr. 4 bnr. 1
- b.: 5 stk. i Løynetjønnstykket gnr. 3 bnr. 20
- c.: 13 stk. i Åsen gnr. 64 bnr. 5

Ved samtidig utbygging ut over tre einingar kreves godkjent reguleringsplan.

Tomtestørrelse ved bygging av spredte fritidsbygg settes til maksimum 1 daa. Utnyttingsgraden settes til 35% BYA.

Før det blir gitt byggeløyve på den einskilde tomt må det ligge føre ei vurdering i høve til sikker byggegrunn; jf. pbl § 28-1 og TEK17 kap. 7

### **3.2.3 Spredte næringsbygg**

Oppføring av næringsbygg som ikke er knytta til stadbunden næring, er ikke tillatt uten at det ligg føre godkjent reguleringsplan.

### **3.3 Bruk og vern av vassdrag**

#### **3.4 Tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag**

Bygge- og anleggstiltak i LNF-områder er ikkje tillate nærmare vassdraget enn 100 m målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vassføring for Otra, Ogge, Eielandsvassdraget frå Ogge til og med Landsverktjønn med tillegg av sidevassdraget frå Samklang til og med Færetjønn.

For andre vassdrag er avstanden 60 m.

Ved regulering av byggeområder langs vassdrag bør minst 20 m langs strandlinja settes av til vegetasjonsbelte, jfr. vannressurslova § 11.

### **3.5 Ferdsl i områder med verneomsyn**

Motorisert ferdsel i verneområder er ikkje tillatt. Dette gjeld:

To områder i kommunen er bandlagt som naturreservat, Meelandsmyrane og Farnmyrane/Eptevannsmyrane. Desse er verna etter naturvernlova.

Eit område med gammal skog, Knudanshei, er frivillig verna. Her gjeld egne føresegner

Bygdeborger frå folkevandringstida, Slottbakfjellet, Horja og Borgåsen er markert i plankartet. Desse fornminna er freda etter kulturminneloven.

Nedslagsfeltet rundt Skrømevann er bandlagt som vasskjelde for Skrøme vassverk. Her gjeld egne føresegner.



## 4. Føresegner til hensynssoner (§ 11-8)

### 4.1 Tiltak i sikringssoner (§ 11-8 a)

Innanfor hensynssone for sikring av jernbanetunell; H190, er det ikkje tillate med tiltak som kan skade tunnelanlegget utan særskilt løyve frå forvaltingsorganet (Bane Nor).

### 4.2 Tiltak i faresoner (§ 11-8 a)

I nåverande byggeområde markert med faresone H320, flomfare, skal tiltak etter pbl § 20-1 sikrast mot flom tilsvarande kravet gitt i Byggteknisk forskrift (TEK 17).

Tiltak som krev søknad etter pbl § 20-1 kan ikke plasserast i områder markert med faresone H360\_1, skytebane.